

TARTU ÜLIKOOL
SOTSIAALTEADUSTE VALDKOND
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Kadi Pihlak

EHITUSTÖÖDE NÕUETELE VASTAVUS

Magistritöö

Juhendaja Kalev Saare, dr. iur.

Tallinn 2017

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. Ehitustöödele laienevate nõuete allikad.....	7
1.1. Poolte kokkulepe.....	7
1.1.1. Ehitusetöövõtuleping	7
1.1.2. Ehitusdokumentatsioon lepingu osana.....	14
1.2. Õigusaktidest tulenevad põhimõtted	21
1.3. Hea ehitustava.....	29
2. VÕS'i järgsed nõuetele vastavuse hindamise kriteeriumid kokkuleppe puudumisel.....	36
2.1. Töö sobivus tellija silmaspeetud otstarbeks.....	36
2.2. Töö sobivus tavalise kasutamise otstarbeks.....	42
2.3. Keskmise kvaliteedi kriteeriumid.....	46
2.3.1. Standard kvaliteedi tagamise vahendina.....	52
2.3.2. Kvaliteedi tagamine tüüplepingutes.....	58
3. Tellijast tulenevate asjaolude mõju töö nõuete vastavusele.....	62
3.1. Juhise täitmisest keeldumise õigus ja kohustus	62
3.2. Tellija juhise, muretsatud materjali ja kolmanda isiku eeltööde kontrollikohustus....	65
KOKKUVÕTE	75
<i>CONFORMITY OF CONSTRUCTION WORKS (Abstact)</i>	80
KASUTATUD MATERJALID	84
Kasutatud kirjandus.....	84
Kasutatud õigusaktid.....	87
Kasutatud kohtupraktika.....	88
Muud kasutatud allikad.....	89

SISSEJUHATUS

Ehituse valdkonna käekäiku mõjutab oluliselt majanduse üldine olukord. 2008-2009 a kestnud majandussurutis tõi kaasa ehitusmahtude vähenemise ning paljud ettevõtted olid sunnitud oma tegevuse lõpetama.¹ Lisaks sellele on Eesti ehitusturu suurus ja selle mahud väikesed ja tundlikud igasuguste tegurite, sh seaduse muudatused, arengud naaberriikides, laenuraha kättesaadavuse, jne suhtes.² See aga omakorda muudab konkurentsi veel tihedamaks ning suurtel ehtushangetel tehakse madalaid hinnapakumisi, kohati ka alapakumisi.³ Alapakkumistega kaasaminek pole aga jätkusuutlik ning seetõttu peavad ehitusettevõtted panustama efektiivsuse tõstmisesse ning kulude kokkuhoidu. Kulude kokkuhoid seab aga ohtu ehitustööde kvaliteedi ja selle nõuetele vastavuse. Mistõttu esineb ka igapäevaselt vaidlusi teostatavate tööde kvaliteedi ning nõuetele vastavuse üle ning sellele pööratakse aina rohkem tähelepanu. Ettenähtust halvem kvaliteet kujutab endast aga mittekohast lepingu täitmist ja üldjuhul töö lepingutingimustele mittevastavust ning seisneb tavaliselt objektil oleva puuduse näol.⁴ Lepingutingimustele mittevastava töö tegemise näol on aga tegemist lepinguliste kohustuste rikkumisega ning see annab õiguse kasutada vastavaid õiguskaitsevahendeid, mis muuhulgas puudutavad ka tasu nõudmist. Seetõttu vajab ka antud magistritöö teema põhjalikumat avamist.

Antud uurimise läbiviimist ajendas suures osas ka asjaolu, et seniajani pole antud teemat komplekselt käsitletud või siis on seda tehtud enne uue ehitusseadustiku jõustumist 2015 aasta juulis. Samas on teema ka aktuaalne, kuna ehitamine on suure ohuteguriga ja keskkonda tugevasti mõjutav tegevus⁵, mille välisilme ja konstruktsioonid ei oma tähtsust ainult nende inimeste jaoks, kes ehitist kasutavad, vaid ka nende jaoks, kes neid hooneid näevad ja taluma peavad. Selleks, et ehitist oleks ohutu, nõuetele vastav ja ka esteetiliselt nauditav, on vaja nii õigusakte kui ka tehnilisi norme, mis seda reguleeriksid.

Lisaks normidele sisalduvad nõuded ehitustöödele ja kvaliteedile poolte vahelises lepingus. Ehituslepingud erinevad teistest lepingutest oma kõrge määramatuse poolest.⁶ Kuigi

¹ M. Joost. Eesti ehitusettevõtete rahvusvahelistumine AS Merko Ehitus, Nordecon AS ja Koger Projektijuhtimise OÜ näitel. Magistritöö. Juhendaja vanemteadur Tiia Vissak. Tartu Ülikool, majandusteaduskond, ettevõtetmajanduse instituut Tartus 2013, lk 5.

² M. Pajuste. Ehitusettevõtte strateegia kujundamine muutuvas väliskeskkonnas (AS Merko Ehitus Eesti näitel. Magistritöö. Juhendaja prof J. Reiljan. Tartu Ülikool, majandusteaduskond, Tartu 2015, lk 44.

³ Samas, lk 44.

⁴ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 67.

⁵ E. Oidermaa. Nõuded ja vastutus ehitusõiguses: õiguslik regulatsioon ja praktika. Doktoritöö. Juhendaja prof PhD A. Kukrus. Akadeemia Nord, õigusteaduskond, Tallinn 2006, lk 7.

⁶ L. Klee. International Construction Contract Law. United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd, lk 4.

ehitusleping kajastab ehitustööde ulatust, siis projekti keerukus jätab ikkagi õhku teatud osa määramatust selle lõpptulemuse osas. Seega esineb ehitussektoris tavapärasest enam juhtusid, kus täpsed nõuded ehitustööde osas polegi poolte vahel täpselt kokku lepitud. Seda olukorda reguleerib võlaõigusseaduse (VÕS)⁷ § 641 lg 2 p 2, mille järgi kokkuleppe puudumisel tööomaduste suhtes ei sobi töö teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma või siis otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse. Samas tuleb arvestada ka VÕS § 77 lg'ga 1, mille kohaselt tuleb kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga, selle puudumisel aga vähemalt keskmise kvaliteediga. Lisaks tuleb ehitustööde teostamisel silmas pidada ka head ehitustava. Veel peab VÕS § 641 lg 1 järgi töö vastama lepingutingimustele ning sinna juurde kuuluvatele dokumentidele.

Leping on küll poolte kokkulepe, kuid samas kehtivad ehitustegevusele ka mitmed õigusaktid ning kohaldub kohtupraktika millest juhinduda tuleb, mistõttu on küsitav, kas ja kui palju omavad poolte kokkulepped ning lepinguvabadus üldse tähendust töö nõuetele vastavusele. Ühest küljest on tegemist avalik-õiguslike normidega nagu planeerimiseseadus ning osaliselt ka ehitusseadustik, kui ka eraõiguslike normidega nagu võlaõigusseadus, mille koosmõju ehituse valdkonnas pole praegusest regulatsioonist lähtudes piisavalt selge. Kui ka lepingus on kokku lepitud kvaliteedinõuetes ning viidatud vastavatele standarditele ja normidele, siis pole ikkagi selge, kuidas need seonduvad õigusaktidega ning nendest tulenevate tööde vastavuse hindamise kriteeriumitega.

Käesoleva magistr töö keskmeks ongi küsimus sellest, mis on need nõuded ehitustöödele, mis lepingu sõlmimisel tekivad ning millised on nende nõuete omavahelised seosed. Kuidas hinnata ja sisustada seadusejärgseid ehitustööde ja ehitusdokumentide nõuetele vastavuse kriteeriumeid ning milline on poolte kokkuleppe ja tellija juhiste mõju töö ja dokumentide vastavuse hindamisele. Antud teema uurimiseks püstitab autor ka järgnevad hüpoteesid:

- Lepingu rikkumisega võib olla tegemist ka juhul, kui töövõtja on teinud töö lepingus toodud nõuete kohaselt;
- EhS'i 2. peatükis sisalduvate põhinõuete näol on tegemist imperatiivsete minimaalsete nõuetega, mis saavad iga kord töövõtulepingu osaks;
- Keskmise kvaliteedi kriteerium on tunduvalt laiem, kui grammatilisel tõlgendamisel võib eeldada;
- Töövõtja ei pea igasugust tellija juhust täitma.

⁷ Võlaõigusseadus. – RT I 11.03.2016, 2.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks ongi vastata eelnevalt püstitatud uurimisküsimusele, mis on aluseks ka magistritöö struktuurile. Töö koosneb kolmest peatükist.

Esimeses selgitatakse välja ehitustöödele kohalduvate nõuete allikad, millele ehitustööd peavad vastama. Ühelt poolt on see poolte kokkulepe, selle vabaduse ning üldiste piiridega ja teiselt poolt õigusaktid, mis seavad ehitustööde nõuetele omad kriteeriumid. Lisaks leiab käsitlemist ka hea ehitustava ja mainitud peamiste õiguslike allikate pädevusjärjestus ning EhS'is aset leidnud muudatused.

Teises peatükis keskendutakse ehitustööde nõuetele vastavuse kriteeriumitele, mis tulenevad VÕS § 641 lg 2 p 2'st koostoimes VÕS § 77'ga. Analüüsitakse ning sisustakse keskmise kvaliteedi kriteeriumit, kokkuleppe puudumist, otstarbekohase kasutamise kriteeriumi ning ka kvaliteedi tagamist suuremates tüüplepingutes. Käesolevas magistritöös ei käsitleta mahu piiratuse tõttu VÕS § 641 lg 2 p'ide 3 ja 4 kohaseid õiguslikke puudusi, kuna see ei seonu otseselt magistritöö eesmärgiks. Kuna ehitusprojektid on muutumas oma ulatuselt järjest suuremaks ning tehnoloogiliselt keerukamaks hõlmates tohutuid ressursse ekspertide, materjalide ja masinate näol, siis on selge, et arvestada tuleb ka rahvusvahelise mastaabiga, sest ühel väiksel riigil on pea võimatu pelgalt oma teadmiste ja oskustega toime tulla.⁸ Seetõttu on vajalik analüüsida ka ehitusvaldkonnas laialdasemalt kasutatavaid tüüplepinguid.

Kolmandas peatükis käsitletakse tellija juhiste mõju ehitustööde nõuetele vastavuse hindamisel. Selgitatakse välja, mis on vaadeldav tellija juhisena ning analüüsitakse töövõtja seotust juhiseiga sh kontrollkohustuse ulatust ning mõju vastavuse hindamise kriteeriumitele.

Magistritöö kirjutamisel on kasutatud nii võrdlevat kui ka analüütilist meetodit. Autor leiab, et nimetatud meetodi abil on käesolevas töös võimalik luua kindel ja realistlik baas praktiliste lahenduste leidmiseks. Õigusvõrdleva uurimuse abil, mis hõlmab erinevates õiguskultuurides väljakujunenud õiguspõhimõtete ja normide kõrvutamist ja analüüsi, on võimalik paremini mõista põhjuseid siseriiklike õiguslaste käsitletute ja kehtivate regulatsioonide taga ning loodetavasti luua ja rakendada seeläbi ka paremat õigust.⁹ Samas võimaldab kohtupraktika analüüs kontrollida teoreetiliselt esitatud hüpoteese.

⁸ L. Klee. International Construction Contract Law. United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd, xxi Introductory Remarks, S. Zhang.

⁹ K. Zweigert. H. Kötz. Introduction to comparative law. Third revised ed. Oxford University Press and J. C. B. Mohr (Paul Siebeck), lk 34.

Võrdlusriikide valikul on lähtutud kriteeriumist, et kirjeldatud oleks eelkõige suurem ja pikaajalise kogemusega ning sarnase eraõiguse regulatsiooniga riik nagu Saksamaa, ning erineva õigussüsteemiga riik nagu Suurbritannia. Kuna antud magistritöö raames on tegemist enamjaolt lepinguõigusega ning uuritakse ehitustööde nõuetele vastavuse teemat, siis on võimalik selles osas kõrvutada ka *Common Law* riike nagu Suurbritannia. Teisest küljest on jällegi Suurbritannia kui *Common Law* õiguskultuuri esindaja vaadeldud ühtlasi ka vastandamise põhjusel, mis aitab omamoodi näha ja hinnata seda, kuidas töö vastavust lepingutingimustele saaks kohaldada ka hoopis teistel alustel, kui seda on tehtud mandri Euroopa õigusteadlaste poolt. Selleks on samuti vajalik analüüsida Euroopa lepinguõiguse ühtse tugiraamistiku eelnõus ehk Draft Common Frame of Reference'is (DCFR) toodut.

Esmalt on aga nimetatud eesmärgi saavutamiseks analüüsitud Eesti ehitustegevust ning töövõtulepingut reguleerivaid õigusakte, sh ehitusseadustikku, võlaõigusseadust, nende kommentaare ning seletuskirju ja saadaolevat teoreetilist ning õiguslast kirjandust aga ka ehitusvaldkonda puudutavat erialakirjandust ning asjakohast Riigikohtu praktikat.

Järgnevalt on loetletud käesolevat magistritööd iseloomustavad märksõnad: ehitusõigus, ehitustööd, ehitusnormid, projektid (tehn.), töövõtulepingud.

1. Ehitustöödele laienevate nõuete allikad

1.1. Poolte kokkulepe

1.1.1. Ehitustöövõtuleping

Esmaseks allikaks, millest ehitustööde nõutele vastavuse hindamises lähtuda tuleb, on poolte vaheline kokkulepe ehk leping. Üldise lepinguvabaduse printsiibi kohaselt, mis tugineb individuaalse autonoomia ja vabatahtliku kokkuleppe ideele, võivad pooled kõiges kokku leppida. Selle printsiibi kohaselt võivad pooled sõlmida igasuguse sisuga lepinguid. Kas sama põhimõte kehtib mööndusteta ka ehitusõiguses?

Selleks, et saada aru, mis on poolte ehitustöödele esitatavate nõuete kokkuleppe piirid, tuleks esmalt välja selgitada, milles pooled üldse ehituslepingus kokku võivad leppida ning mis on ehitustöövõtu eripärad. Tulenevalt DCFR'st¹⁰ kui ka VÕS'st on ehitustööde puhul olemuslikult tegemist töövõtulepinguga. VÕS § 635 kohaselt kohustub üks isik, kes on töövõtja, valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse ehk töö ning teine isik, kes on tellija, maksma selle eest tasu. Ka Saksa tsiviilseadustiku (BGB) § 631 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja töövõtulepingu kohaselt tegema lubatud töö ja tellija kohustub maksma lubatud tasu.¹¹ Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib töövõtulepingu objektiks olla nii asja valmistamine või muutmine kui ka muu töö või teenuse osutamisega saavutatav tulemus. DCFR IV.C *Chapter 3* sisaldab lisaks veel ka konkreetset ehituse temaatikat ning vastavalt punkt 3:101'le kohaldub see jagu lepingutele, mille kohaselt kohustub üks osapool ehk töövõtja ehitama või muutma tellija projekti alusel ehitise või muu rajatise. Seega nähtub, et Eesti ja Saksa regulatsioonid on töövõtulepingu õigusmõiste määratlemisel sarnased, kuid DCFR eristub oma ehituse töövõtu osaga.

VÕS § 635 järgi on töövõtja põhikohustuseks kokkulepitud tulemuse saavutamine ehk töö tegemine, mitte mõistlike pingutusete tegemine, et töö saaks tehtud. Siin ilmneb ka oluline erinevus käsunduslepingust. Töövõtulepingu tulemusele suunatus tähendab seda, et töövõtja vastutab silmaspeetava tulemuse mittesaavutamise või lepingutingimustele mittevastava

¹⁰ C. von Bar, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720. PECL – Principles of European Contract Law.

¹¹ Saksamaa tsiviilseadustik, Bürgerliches Gesetzbuch, vastu võetud 18.08.1896. Arvutivõrgus: <http://www.gesetzeiminternet.de/> (8.09.17).

tulemuse eest ka juhul, kui ta on tulemuse saavutamiseks vajalike toimingute tegemisel järginud käibes vajalikku hoolsust, ja isegi juhul, kui ta ei vastuta asjaolu eest, mis tulemuse saavutamist (töö nõuetekohast valmimist) takistas.¹² Selleks, et välja selgitada, mis on poolte kokkuleppe ja kohustuste sisu, tuleb kokkulepitut VÕS § 29 kohaselt tõlgendada. See tähendab, et kui tuleb näiteks restaureerida vana maja, siis sõltub töövõtja põhisoorituskohustuse sisu ka sellest, kas maja on mõeldud elamiseks või kontsertite korraldamiseks. Ehitusleping võib sisaldada ka käsunduslepingu komponente nagu nõustamiskohustused, kooskõlastuste hankimine ja teiste töövõtjate juhtimine.¹³ VÕS rõhutab töövõtu eesmärgina kokkulepitut tulemuse saavutamist. Seega on töövõtusuhte puhul oluline nii teenuse osutamise aspekt kui ka orienteeritus teatud tulemuse saavutamisele nagu EhS § 4 alusel ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või siis muutuvad selle füüsilised omadused. Samas on ehitamine ka pinnase või katendi ümberpaigutamine, ehitise laiendamine, ümberehitamine, lammutamine ning ka tehnosüsteemide ehitus. Nõuded nendele töödele lepitakse aga kokku töövõtulepingus, mille puhul tüüpiliselt kohustub näiteks töövõtja teostama kogu töö kõrge professionaalsusega vastavalt “heale ehitustavale”, kehtivatest õigusaktidest tulenevatele nõuetele ja ettenähtud “Ehitustööde üldised kvaliteedinõudeid” (RYAL II klass) standardeid täites.¹⁴ Veel on töövõtja kohustatud tagama kasutatavate materjalide ja tehtud tööde kvaliteedi vastavuse lepingule, sealhulgas projektdokumentatsioonile ja muudele Lepingu dokumentidele ning normidele ning materjalide kohta tuleb esitada sertifikaadid. Suurbritannia lepinguõigus lähtub üldisest reeglist, et sooritus peab olema täpselt lepingu kohane vastavate ajaraamade ning nõutud standardi kohane.¹⁵ Teenuse osutamise lepingute puhul on nõutud mõnikord ka ainult mõistlik hoolsus või usinus ning see, kas sooritus vastab nendele nõuetele on lepingu konstrueerimise küsimus. Eesti õiguse kohaselt on viimane omane rohkem käsunduslepingule.

Tüüpilised ehituslepingu kokkulepped ongi seega ehitustöö ulatus, mõõdistamis- ja uuringukohustused, lubade hankimine, lepingu dokumendid ja nendevaheline vahekord, muudatuste tegemine, ehitusplatsiga seotud ülesanded ja eeskirjad, ajagraafik, kvaliteedinõuded, tööde dokumenteerimiskohustused, juhiste andmise õigus ja kohustus, tööde „katmise“ reeglid, alltöövõtjate kasutamine, load ja kooskõlastused, viivituste tagajärjed, muudatustööd, koosolekute pidamise reeglid, tööde üleandmise ja vastuvõtmise

¹² Varul jt, (viide 4), § 635 p 3.1.1.

¹³ K. Tamm. Eraõiguslik ehitusõigus. I loengusessiooni materjalid. Tallinn 2014.

¹⁴ Alltöövõtulepingu tüüp. Autori tööalane info.

¹⁵ J. Beatson. Anson's law of contract. 27th edition. New York: Oxford University Press Inc, 1998, lk 475-476.

reeglid, tagatised, kindlustuskohustused, juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminek ning tööde mahu muutumisega seotud kokkulepped.¹⁶

Ehitustöövõtt erineb teistest töövõtulepingutest veel mõningate asjaolude poolest. Esiteks on ehitustöövõtu puhul kokkulepitud töö tulemus üldjuhul unikaalne, sest tavaliselt on hooned projekteeritud näiteks arhitekti poolt ning vastav arhitektuurne ehitusprojekt on autoriõiguse seaduse (AÕS) § 4 lg 3 p 14 kohaselt teos, millele tekib autoriõigus.¹⁷ Seetõttu käsitleb ka VÕS § 641 lg 2 p 4 töö lepingutingimustele mittevastavusena nõuet või õigust, mida kolmas isik töö suhtes esitada võib. Näiteks võib selline mittevastavus seisneda arhitekti nõudes projekteerija vastu, kes tema tööd lubamatult muudab.

Teiseks teostatakse töö tavaliselt tellijale kuuluvale asjale ning üldjuhul hangib selleks materjalid töövõtja. Omandi üleandmise temaatika põhjustab aga töövõtjale suuremat riski, sest ta peab materjalid enne hankima, kui ta tellijalt selle jaoks raha pruugib saada.¹⁸ Samas on võimalik, et ehitatakse tellija materjalist, aga siis on töövõtjal kontrollikohustus ja autori hinnangul põhjustab see isegi rohkem probleeme, sest kontrollikohustuse määr pole seaduses toodud ning annab põhjuse vaidlemiseks. Ometi on mängib kontrollikohustus olulist rolli kvaliteetse ja nõuetekohase ehitise ehitamisel. Ühtlasi võib ka tellija muretsenud materjal mõjutada töö nõuetele vastavust. Sellest ning kontrollikohustuse mõjust nõuetele vastavusele on lähemalt juttu 3. peatükis. Seejuures peabki töövõtja suutma tõendada, et ta vastavat materjali piisavalt kontrollis, sest tõendamiskoormus lasub töövõtjal.¹⁹ Kui aga tööd tehakse tellija asjal nagu näiteks maja ehitamise puhul tellija kinnistule, kuulub asi ka töö tegemise ajal ikkagi edasi tellijale ning seetõttu pole ka omandi üleandmise kohustus.

Veel üks oluline erisus just ehitustöövõtu puhul on see, et siin ei kohaldu VÕS § 635 lg 4 kohased tarbijatöövõtulepingu sätted, sest antud lõike kohaselt on tarbijatöövõtulepingu esemeks teenuse osutamine tarbija vallasasja suhtes. VÕS § 657 lg 1 kohaselt on kogu töövõtulepingu peatükis tellija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine ning tegemist oleks kohustuslike sätetega tarbijatöövõtu korral. Ehitise puhul on aga TsÜS § 54 lg 1 kohaselt tegemist kinnisasja olulise osaga ja seega kinnisasjaga. Ka Riigikohus on leidnud, et VÕS § 635 lg 4 järgi on tarbijatöövõtuleping vaid selline leping, mille ese on vallasasi, mitte ehitamine kinnisasja suhtes nagu maatükile ehitise rajamine või selle remontimine.²⁰ Põhjus,

¹⁶ K. Tamm. (viide 13).

¹⁷ Autoriõiguse seadus. - RT I, 31.12.2016, 20.

¹⁸ K. Tamm. Ehitusettevõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus. Magistritöö. Juhendaja L.L.M. U. Volens. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, eraõiguse instituut, Tallinn 2009, lk 8.

¹⁹ RKTko nr 3-2-1-177-11.

²⁰ RKTko nr 3-2-1-112-16, p17 ja nr 3-2-1-80-08, p15.

miks ehitustöövõtu puhul tarbija ebavõrdsest suhtest tingituna erilist kaitset ei vaja peitub ilmselt EhS's ja selle imperatiivsetes sätetes, mis ei tee vahet tellijal ja majandus- või kutsetegevuses tegutseval töövõtjal ning kaitseb kõiki ühtemoodi.²¹ EhS'i käsitleb autor aga peatükis 1.2.

Ehitaja põhikohustusteks on seega valmistada või muuta asja või saavutada teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemus ehitus(töö) ning anda need üle. Ehitustöövõtu lepingu alusel on töövõtja põhikohustustused tuletatavad seega EhS §'st 4. Lisaks töövõtulepingu põhikohustusele on pooltel veel mitmeid kõrvalkohustusi, mille rikkumine võib samuti kaasa tuua kahju hüvitamise kohustuse VÕS § 101 lg 1 p 3 ja § 115 järgi.²² Kõrvalkohustusteks on näiteks tööde korraldusega kaasnevad kohustused ning kokkuleppelised kõrvalkohustused. Kui põhikohustused määravad ära konkreetse võlasuhte olemuse ja võimaldavad määratlada ka võlasuhte tunnused, siis kõrvalkohustustega määratakse kindlaks, kuidas peab toimuma põhikohustuse täitmine, milliseid sooritused on vajalikud lepingu eesmärgi saavutamiseks ning kuidas tagatakse põhikohustuste täitmine.²³ Seda, kuidas tuleb kohustus täita käsitleb VÕS'i § 76, mis ütleb, et seda tuleb teha vastavalt lepingule või seadusele ning lõige 2 lisab veel, et lähtuda tuleb hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest, võttes arvesse tavaid ja praktikat. Lepingupoolte kohustuseks on ka hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lg 1) tulenev kohustus mitte kahjustada oma lepingulist põhikohustust täites teise poole õigushüvesid (nn lepingulised kaitsekohustused).²⁴ Ka VÕS § 77 lg 2 kohane nõue, et kokkuleppe puudumisel peab töö vastama vähemalt keskmisele kvaliteedile on oluline kõrvalkohustus. Riigikohtu hinnangul on töövõtulepingu olemusest tulenevalt töövõtjal lisaks põhikohustusele ning muudele kõrvalkohustustele tellija informeerimise kohustus tehtud tööga kaasneda võivatest riskidest. Töövõtja peab tellijat eelkõige informeerima sellest, kas kokkuleppele vastavalt tehtud töö vastab selle ettenähtud eesmärgile ning tellija vajadustele.²⁵ Seega peab töövõtja teavitama riskidest, mis võivad ohustada VÕS § 631 lg 2 p 2 kohast tellija silmaspeetud kasutusotstarvet või selle puudumisel tavalist kasutusotstarvet. Oluliseks kõrvalkohustuseks saab seega lugeda ka kohustuse täitmise kvaliteeti ja nõuetele vastavuse tagamist, millest töövõtja kinni peab pidama.

Kõrvalkohustused võivad tuleneda ka töövõtulepingu olemusest nagu näiteks nõustamine ja teavitamine. See tähendab, et kui hoonet on võimalik õigesti kasutada üksnes hooldusjuhendi

²¹ Tamm. (viide 18), lk 8.

²² RKTko nr 3-2-1-80-10, p 9.

²³ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 41-42.

²⁴ RKTko nr 3-2-1-80-10, p 9.

²⁵ RKTko nr 3-2-1-80-10, p 9

abil, siis on töövõtjal vastav kõrvalsoorituskohustus esitada hooldusjuhend. Erilise tähtsusega on ka kaitse- ja järelevalvekohustus, mis ehitamise puhul tähendaks seda, et kui ehitusettevõtja kasutab ehitustellimuse täitmiseks rasket autokraanat, siis on ta kohustatud kontrollima, kas kraana või selle toed ei või kahjustada ehitustööde tellija sillutatud õuepinda.²⁶

Kui töövõtja põhikohustuseks on VÕS § 635 lg 1 kohaselt töö (valmis)tegemine, siis tellija põhikohustuseteks on aga töö eest tasu maksmine ning need kohustused on omavahel vastastikuses (sünallagmaatilises) suhtes.²⁷ Seda enam, kui töö valmistamist võib oodata üksnes tasu eest, siis loetakse tasu töövõtjale vaikimisi kokkulepituks ning selle suuruseks on antud töö eest tavaline või mõistlik tasu.²⁸ Vastutasu printsiip on ka üks anglo-ameerika lepinguõiguse kesksemaid kontseptsioone, mis on välja kujunenud Inglise kohtulahendite alusel, kus isik, kellele on antud lubadus, kuid kes ei ole selle eest vastutasu pakkunud, ei saa nõuda lubaduse jõustamist.²⁹

Töö nõuetele vastavusest sõltub eelkõige töö vastuvõtmine, mis on VÕS § 638 kohaselt tellija kõrvalkohustus. See aga omakorda tähendab, et töövõtjal tekib õigus nõuda tasu ning teine oluline nüanss on, et VÕS § 640 lg 2 kohaselt läheb ka juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko üle tellijale (ka BGB §'d 644 ja 645). Saksa õiguse kohaselt on lepingukohase töö vastuvõtmine tellija põhikohustus, kui vastuvõtmine pole töö omaduste tõttu just välistatud (BGB § 640) ning juba töö valmimisest piisab, välja arvatud erandjuhtumid, mil töö valmimist loetakse töövõtja põhikohustuse täitmiseks (BGB § 631 lg 1, § 640 lg 1 ja § 646). Eesti õiguses on aga töö valmiduse saavutamaine töövõtja põhikohustuseks ning üleandmiskohustus on seega käsitletav kõrvalkohustusena (VÕS § 635 lg 1 ja § 638).³⁰ Ka viidatud Juridica artiklis väidetakse ning autor nõustub selle järeldusega, et kuna töö vastuvõtmine on ehituse töövõtusuhetes tavapärane ning võiks isegi öelda, et reeglipärane, siis vaatamata sellele, et vastuvõtukohustus ei tulene otseselt kehtivast seadusest, ei saa pidada põhjendatuks õiguslike tagajärgede sidumist ainüksi ehitusöö valmimisega. Seda enam, et see ei tagaks tellijale VÕS § 643 kohast töö ülevaatamise võimalust.

Riigikohtu lahendi³¹ järgi peab tellija töö vastu võtma välja arvatud juhul, kui töö on täiesti kõlbmatu ja tuleb tervikuna asendada. Samuti on Riigikohtu lahendi³² järgi tellija kohustatud

²⁶ P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa. Neljas, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura 2000, lk 132.

²⁷ RKTko nr 3-2-1-80-08, p 16.

²⁸ RKTko nr 3-2-1-72-11, p 12.

²⁹ I. Kull. Lepinguõigus I. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 1999, lk 46-51.

³⁰ P. Kalamees, K. Saare, K. Sein. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. – Juridica IV/2010, lk 258-268.

³¹ RKTko nr 3-2-1-16-06 p 11.

³² RKTko nr 3-2-1-80-08 p 22.

töö vastu võtma ning kui tellija keelduks töö vastuvõtmisest ainuüksi ebaoluliste puuduste tõttu, oleks see vastuolus hea usu põhimõttega. Ka võib hea usu põhimõttega vastuolus olla tellija keeldumine töö tervikuna vastuvõtmisest, kui töö on osadeks jaotatav ja oluliste puudusteta töö osa vastuvõtmine ei kahjustaks tellija õigusi.

Töövõtja poolne kohustuse täitmine peab olema nõuetekohane ning vastama lepingu tingimustele. Töö vastavust lepingutingimustele hinnatakse selle faktiliste omaduste ja õigusliku seisundi põhjal.³³ Seda nii VÕS § 641 lg 1, BGB § 633 kui ka DCFR art IV.C.-3:104 lg'te 1 ja 2 kohaselt. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt peab töö olema faktiliset omaduste poolest vaba puudustest, mis vähendavad selle asja kasutusväärtust ning õigusliku seisundi järgi peab tehtud töö olema kolmandate isikute õigustest vaba. Töövõtjapoolsete kohustuste täitmise mittenõuetekohasuse tuvastamiseks tuleb kasutada üldisi kohustuste rikkumise kindlakstegemise põhimõtteid, mida täiendavad VÕS'i töövõtulepingu erisätted ning EhS sätteid, mis omavad eraõiguslikku tähendust ehitustöövõtulepingu sisu osas.³⁴ Kommentaaride kohaselt on kohustuse rikkumisega tegemist siis, kui kohustuse sisust tulenev ja tegelik olukord teineteisest erinevad. Töövõtulepingu puhul, milleks ehitusleping ka on, täpsustab seda üldist põhimõtet VÕS § 641, millest tulenevad täiendavad kriteeriumid ehitustööde nõuetele vastavuse hindamiseks.

VÕS § 641 lg 1 kajastab üldpõhimõtet, mille järgi peab töö ning selle juurde kuuluvad dokumendid vastama lepingutingimustele, milles tellija ja töövõtja on varem kokku leppinud ning samuti peavad lepingu tingimustele vastama töö juurde kuuluvad dokumendid. Seega esimeseks töö lepingutingimustele vastavuse kontrollimise aluseks peab olema poolte vahel sõlmitud töövõtuleping. Riigikohtu lahendite kohaselt tuleb töö vastavust lepingutingimustele hinnata VÕS § 641 lg 2 järgi, mis loetleb juhtusid, mille korral töö ei vasta lepingutingimustele.³⁵ Võlaõigusseaduse kommentaaride järgi pole aga lõikes 2 sisalduvate täiendavate kriteeriumide kohandamine vajalik ega lubatud, kui töö lepingutingimustele vastavus või mittevastavus on teatud omaduste osas töövõtulepingus eraldi ning ammendavalt reguleeritud. Nendest kriteeriumitest on lähemalt juttu 2. peatükis.

VÕS § 641 lg 2 puhul on tegemist dispositiivse sättega ning VÕS § 5 kohaselt võib seaduses sätestatud lepingupoolte kokkuleppel kõrvale kalduda, seda aga ainult juhul, kui kõrvalekaldumine pole vastuolus avaliku korra või heade kommetega ega rikuks isiku

³³ P. Varul jt (viide 4), lk 68.

³⁴ C. Ginter, T. Mikk, U. Volens. Ehitusega seotud isikute vastu esitatavad nõuded. Justiitsministeeriumi poolt tellitud analüüs. Tallinn, 2011, lk 4.

³⁵ RKTkm 3-2-1-59-14, p 15.

põhiõigusi. VÕS'i kommentaaride kohaselt on dispositiivsuse näol tegemist turumajanduslikes riikides üldtunnustatud põhimõttega, kuid Eesti eristub neist sellega, et on selle ka VÕS § 5 näol kirja pannud. Eesti sarnaneb selles osas PECL-iga, kus on sarnane põhimõtte sätestatud art 1:102 lõikes 2.

Dispositiivsuse näol on aga tegemist ühe lepinguvabaduse põhimõtte olulisema printsiibiga.³⁶ Samas pole dispositiivsuse põhimõtte võlaõigusseaduses absoluutne ning teatud juhtudel on seadusandja kehtestanud imperatiivsed normid, kuid VÕS § 77 keskmise kvaliteedi, VÕS 641 lg 2 töö mittevastavuse ning kogu töövõtulepingu peatüki näol on ehitustöövõtu korral tegemist dispositiivsete normidega, sest tegemist pole tarbijatöövõtuga.³⁷

Lepinguvabaduse põhimõtte avaldub juba Eesti Vabariigi Põhiseaduses (PS), mille § 19 kohaselt on igaühel õigus vabale eneseteostusele.³⁸ Üldise vabadusõiguse kaitsealas on ka lepinguvabadus, mis tähendab valikuvabadust sõlmida või mitte sõlmida mistahes sisuga leping.³⁹ Sama põhimõtte on tuletatav ka PS § 32 lg'st 2, mille järgi võib igaüks põhimõtteliselt vabalt valida, kellega ja missugustel tingimustel ta lepingu sõlmib.⁴⁰ Siiski piirab tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) lepingu sisu määramise vabadust sätestades kohustuse järgida häid kombeid ja põhiseaduslikku korda. Sellega kasutab seadusandja eetilise ja moraalse käitumise kaanoneid eesmärgiga fikseerida piirid, mille raames lepinguvabadus tagatakse, piirid on jäetud aga kohtupraktika täpsustada.⁴¹ Lepingu sisu võivad piirata ka imperatiivsed normid ning sellise lepinguvabaduse piirangu eesmärgiks on vältida võimalust kokku leppida ühte poolt kahjustavalt valdkondades, kus peetakse lubamatuks teistsuguseid kokkuleppeid ehk kus on vaja tagada tsiviilkäibe õiguskindlus või poolte kaitse.⁴² Ehitusvaldkonnas on tõenäoliselt üheks selliseks normiks ehitusseadustik (EhS), millest tuleb lähemalt juttu peatükis 1.2.

Sageli ei saa aga rääkida eneseteostamise vabadusest, vaid hoopis selle vabaduse piiratusest, sest üks lepingupool on teisest tehingute tegemisel tunduvalt kogenum ning erinevalt teisest lepingupoolest on tal juurdepääs olulisele informatsioonile.⁴³ Ka ehitustöödolepingu puhul on ühelt poolt tegemist oma ala professionaaliga ning teisest küljest enamasti kogenematu

³⁶ I. Kull, jt (viide 23) lk 4.

³⁷ I. Kull, jt (viide 23), lk 369; Varul, P, jt (viide 4), lk 74.

³⁸ Eesti Vabariigi Põhiseadus. - RT I, 15.05.2015, 2.

³⁹ L. Mälksoo, R. Narits, V. Olle, P. Pruks. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee> (8.07.2016).

⁴⁰ RKTko nr 3-2-1-164-09, p 30.

⁴¹ I. Kull. Lepinguvabaduse põhimõtte Euroopa Ühtlustuvas tsiviilõiguses ja Eesti tsiviilõiguse reform. Riigikogu Toimetised. 1999, lk 4.

⁴² Samas, lk 4-5.

⁴³ D. Freivald. Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus. Juridica VIII/2006, lk 543.

tellijaga. I. Kull märgib koguni, et kuigi ajalooliselt on eraõiguslike suhete kontekstis räägitud kogu aeg lepinguvabadusest, siis ehk oleks õigem ja asjakohasem nimetada kõnealune põhimõte ümber lepingulise õigluse printsibiiks.⁴⁴ Ka R. Alexy on rõhutanud, et kui osapoolte jõud on tasakaalust väljas, siis pole ainuüksi lepinguõiguslike vahenditega võimalik huvisid asjakohaselt korvata ning kui sellisel juhul käsutatakse põhiõiguslikult tagatud positsioone, siis peavad riiklikud sätestused korvavalt põhiõiguste kaitseks sekkuma.⁴⁵ PS § 11 järgi võib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas PS'ga, järelikult on ka võlaõiguslike lepingute sisu imperatiivse määramise puhul tegemist põhiõiguste piiramisega ning seda saab Eestis teha vaid kooskõlas PS §-ga 11.⁴⁶

Seega pole ehituslepingu puhul võimalik kõiges kokku leppida ning kasutada tuleb tõlgendamist arvestades seejuures ka lepingu kõrvalkohustusi, mis võivad tuleneda nii lepingu olemusest, kui ka järelevalve- ja kaitsekohustustest ning seisneda kaastegutsemises, juhiste andmisest või ka eeltöös. Samuti, kuna lepingu puhul on tegemist võlasuhtega, siis tuleb lähtuda ka VÕS'ist ning selle töövõtulepingu sätetest, kui pole teisiti kokku lepitud. Samuti sätestavad VÕS'i §-d 77 ja 641 koosmõjus selle, kuidas tuleb lepingu kohustus täita. VÕS kannab endas aga dispositiivsuse printsiipi, mis tähendab, et lepingupooled võivad teisiti kokku leppida, kui seaduses kirjas, kuid nende kokkuleppe ei tohi minna vastuollu avaliku korra, heade kommete ega ka isiku põhiõigustega. Kuigi tarbijatöövõtu puhul on tegemist imperatiivsete sätetega, siis ehituse töövõtu korral need siiski ei kehti, kuna tegemist pole vallasasjaga.

1.1.2. Ehitusdokumentatsioon lepingu osana

Pooltevaheline kokkulepe ei hõlma pelgalt nn põhilepingut. Ehituse valdkonna üheks spetsiifiliseks omapäraks on see, et lepingu dokumentide all peetakse silmas ka ehitusprojekti, kus on kajastatud olulised nõuded ehitisel. Järgnevalt selgitatakse välja, mis on ehitusdokumentatsiooni eesmärk ning mis tähtsust omab ehitusprojekt poolte vahelises kokkuleppes ehitustööde nõuetele vastavuse üle otsustamisel ning milline on ehitusdokumentide tähendus tööde osas kokkulepitud omaduste määratlemisel.

VÕS § 641 lg 1 kohaselt peavad lepingutingimustele vastama ka lepingu juurde kuuluvad dokumendid. Võlaõigusseaduse kommentaaride⁴⁷ kohaselt tuleb dokumentide terminit mõista

⁴⁴ I. Kull. (viide 41), lk 2.

⁴⁵ R. Alexy. Põhiõigused Eesti Põhiseaduses. Juridica 2001 eriväljaanne, lk 83.

⁴⁶ I. Kull. (viide 47), lk 3.

⁴⁷ Varul, jt (viide 4), lk 68.

laialt ning tavapäraselt kuuluvad siia juurde dokumendid, mis on õiguslikult vajalikud töö õiguspäraseks kasutamiseks. Veel kuuluvad siia kahtlemata ehitusprojekt koos joonistega, plaanid, kasutusjuhendid ja muud sellised materjalid, mis on mõistlikult vajalikud töö teostamiseks ning sihipäraseks kasutamiseks. Seevastu EhS'i §'s 15 lg 3 ei näe ehitusdokumentidena ette ehitusprojekti, vaid ehitusprojekt on käsitletud eraldiseisvana EhS'i §'des 5, 13 ja 14. Autor on nõus seisukohaga, et dokumentide terminit tuleb mõista laialt ning ehitusprojekt kuulub ka ehitusdokumentide alla. Kuna EhS'is on vaja olnud vastavaid termineid eraldi käsitleda, siis ilmselt polegi selline dokumentide mõiste lai käsitelmine võimalik.

Ehituse töövõtulepingute üldtingimuste⁴⁸ (ETÜ 2013) punktis 1.3 on sätestatud ehitusprojekti mõiste, mis on "ehitise või selle osa ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike dokumentide komplekt, mis koosneb tehnilistest joonistest, seletuskirjast, hooldusjuhendist ja muudest asjakohastest dokumentidest". Sarnaselt on sätestatud ehitusprojekti mõiste ka EhS §'s 5, mis ütleb, et "Ehitusprojekt on projekteerimise käigus koostatud dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet. Asjakohasel juhul kajastab ehitusprojekt ka ehitise kasutamiseks ja korrashoiuks vajalikku teavet". Lisaks on EhS § 15 lg 3 nimetatud, et ehitusdokumentideks on eelkõige teostusjoonised, ehituspäevik, kaetud tööde akt, töökoosolekute protokollid ja muud ehitamist iseloomustavad dokumendid, sealhulgas seadmete seadistus- ja katseprotokollid, paigaldus-, hooldus- ja kasutusjuhendid. Sätte sõnastusest saab välja lugeda, et tegemist on mitteammendava loeteluga ning selline regulatsioon saanud ka ehitusettevõtjate kriitikat, kelle hinnangul ei sätesta seadus piisava täpsusega, millised dokumendid on kindlasti vaja koostada ning tellija võib hiljem nõuda ka selliseid dokumente, mida töövõtjal ei ole enam võimalik väljastada.⁴⁹ Seetõttu ongi oluline, et ehitusdokumentide loetelu oleks juba lepingus kokku lepitud. Lisaks sätestab veel TsÜS § 58, et "asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised." Seega saab väita, et ehitisega seotud õigused ja kohustused kehtivad ka ehitusdokumentide kohta.

Dokumenteerimise kohustus on EhS § 15 lg 1 kohaselt seatud ehitise ehitajale, kes peab pärast ehitamise lõppemist kõik sellega seotud dokumendid üle andma ehtisregistrile, kohalikule omavalitsusele ning omanikule ehk tellijale. Ehitamise dokumenteerimine on alati vajalik ehitusloakohustusliku ehitise korral või kui selline kohustus on mõnes õigusaktis nii sätestatud. Täpsemad nõuded ehitise dokumenteerimisele ja ehitusdokumentide säilitamisele

⁴⁸ Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013). Arvutivõrgus:

https://www.mkm.ee/sites/default/files/ehituse_toovotulepingute_uldtingimused.pdf, (03.08.2016).

⁴⁹ M. Salmistu. Ehitamise dokumenteerimisest. – EhitusEst 2015 nr 7, lk 26-27.

ja üleandmisele kehtestab valdkonna eest vastutav minister.⁵⁰ Ehitise dokumenteerimise olulisus seisneb selles, et see võimaldab tuvastada ehitamise kvaliteeti, asjatundlikkust, kasutatud ehitusmaterjale või –tooteid, aga ka ehitamise vastavust projektile, kuid selline info võib olla vajalik ka ehitisele kasutusloa andmiseks, kasutusaegse korrashoiu tagamiseks, aga ka hiljem ehitise juures täiendavate tööde tegemiseks.⁵¹ Paraku on aga praktikas probleemiks see, et kokkulepitud omaduste korral isegi siis, kui projektis on ette nähtud kõrge kvaliteedistandard, lähtub kohus vaidluse korral sageli töö eseme funktsionaalsest kasutatavusest, nii on ka näiteks Riigikohtu lahendist tuvastatav, et Ringkonnakohtu arvates on rikutud projekteerimislepingut, kuna tehtud projekt ei sobinud sihtotstarbeliseks kasutamiseks ehituse alusena, sest ei taganud turvalist ja töökindlat gaaskustutussüsteemi ega olnud tehtud vähemalt keskmise kvaliteediga (VÕS § 77 lg 1 teine lause, § 641 lg 2 p 2), kuid samas pole Ringkonnakohus tuvastanud, et projekteerija oleks mingi kehtiva õigusakti sätteid projekteerimisel järgimata jätnud või et hagejale oleks sellest kahju tekkinud.⁵² Sihtotstarbelisest kasutamisest ja keskmisest kvaliteedist on lähemalt juttu 3. peatükis.

Ehitamise aluseks peab olema ehitusprojekt ning see nõue tuleneb alates 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikust. Ehitusprojektile esitatavad nõuded on kajastatud EhS §'is 13. Muuhulgas peab ehitusprojekt olema selline, et sellekohane ehitis vastaks nõuetele ning selle kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ning ehitist kasutada ja korras hoida. Tegemist on jällegi üldiste nõuetega, mille olulisus seisneb selles, et neist tuleb lähtuda ka siis, kui ehitusloa kohustust pole. Täpsemad nõuded on kehtestanud majandus- ja taristuministri määruses “Nõuded ehitusprojektile”, mille §'is 2 on omakorda viidatud EVS'le 811. “Eeldatakse, et ehitusprojektile, sealhulgas selle staadiumile ning ehitusprojektiga seonduvale dokumendile esitatavad nõuded on täidetud, kui ehitusprojekti koostamisel on järgitud ehitusseadustikus ja käesolevas määruses sätestatud põhimõtteid ning see sisaldab hoone korral vähemalt kehtivas Eesti standardis EVS 811 ja rajatise korral kehtivas Eesti standardis EVS 907 nõutavat teavet või sellega samaväärset teavet”.⁵³ Määruses sisustatakse üksnes kõige üldisemad nõuded ehitusprojektile selliselt, et määrus oleks ühendavaks lüliks EhS'i, standardite ja hea tava vahel.⁵⁴ Kuna määrusega kehtestatakse üksnes üldised nõuded ehitusprojektile, on tellijal ja projekteerijal alati õigus kokku leppida määruses sätestatust täpsemas ja täielikumas ehitusprojekti dokumentide

⁵⁰ Ehitusseadustik. – RT I, 05.07.2016, 28, § 15 lg 5.

⁵¹ M. Salmistu. (viide 49), lk 26-27.

⁵² RKTko nr 3-2-1-116-16, p 68.1.

⁵³ Nõuded ehitusprojektile. MTMm 17.07.2015 nr 97. - RT I, 18.07.2015, 7, § 2.

⁵⁴ Majandus- ja taristuministri määruse „Nõuded ehitusprojektile” eelnõu seletuskiri, lk 2. Arvutivõrgus: www.koda.ee/public/N_uded_ehitusprojektile_SK_22042015.docx (10.10.16).

mahus ja kompleksuses ning leppida kokku standardi kasutamises. Seega ei saa ehituses mööda heast tavast, mida Eesti standardid väljendavad. Antud juhul on autori arvates aga tegemist mitte pelgalt hea tavaga vaid sisuliselt on määrusega tehtud kohustuslikuks järgida nimetatud EVS'e, sest siis on tagatud ka miinimumnõuded.

Ehitusseadustiku § 14 lg 1 sätestab veel üldised nõuded, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel arvesse võtta, milleks on kasutusotstarbest tulenevaid erinõudeid, riskianalüüse, planeeringut või projekteerimistingimusi, asukohaga seonduvaid avalik-õiguslikke kitsendusi, ehitamisprotsessist lähtuvaid vajadusi.

Täpsemad nõuded ehitusprojektile võivad tuleneda veel muudest seadustes, näiteks eriehituse osas, ministrite määrustest, ehitusuuringutest ja standarditest. Nii on täiendavaks nõudeks tee ehitamise korral näiteks EhS'i §'s 96 toodud üle 500 meetri pikkust tunnelite ehitamisel ja projekteerimisel nõue lähtuda Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2004/54/EÜ toodud tunnelite miinimumohutusnõuetest üleeuroopalises teedevõrgus. Antud juhul on autori arvates tegemist hea näitega selles, et kuna meil endal nii pikki tunneleid praktiliselt pole ning seega napib ka antud valdkonna spetsialiste, siis pole meil mõtet hakata nõudeid ise välja töötama vaid tasub kasu lõigata Euroopa Liidu ühtlustuse põhimõttest ning võtta aluseks rahvusvaheliselt laiemas ringis välja töötatud nõuded. Direktiiv on kohustuslik ainult saavutatava eesmärgi osas, vahendid selle saavutamiseks jäetakse liikmesriigi valida ja otsustada, nii sisu kui ka õigustloova akti vormi (näitks seadus, määrus) osas. Direktiivi tekstis võib tuleneda harmoneeritud standardi kohustuslikkus ja õiguslik tähendus ja võib seetõttu valdkonniti erineda. Standarditest on lähemalt juttu peatükis 2.3.1.

Ehitusprojektile esitatavad nõuded jagunevad veel peale üldiste ja täpsemate nõute ka ehitusloa ja kasutusteatisega esitatavate projektide nõueteks ning selle esitamise nõude puudumisel ehitusprojekti nõueteks. Eeldatakse, et ehitusprojekt vastab miinimumnõuetele, kui selle koostamisel on järgitud ehitusseadustikus ja määrustes kajastatud põhimõtteid, mis tähendab, et ehitusloa väljastamisel ei saa nõuda detailsema ehitusprojekti ja selle staadiumi esitamist, kui on määruses ehitusloa taotlemisel nõutud.⁵⁵ Kohalik omavalitsus peaks seega hindama vaid ehitusprojekti miinimumnõuetele vastavust.

Ehitusprojekti olulisus ei piirdu ainult ehitise ehitamisega, vaid sellel on teisigi olulisi ülesandeid. Selle alusel hinnatakse ehitise nõuetele vastavust ja muuhulgas ka ehitise ohutust, toimub nii omanikujärelevalve kui ka riiklik järelevalve ehitustegevuse üle ning ehitusprojekt

⁵⁵ Nõuded ehitusprojektile. MTMm 17.07.2015 nr 97. - RT I, 18.07.2015, 7. 3. peatükk.

peab vajadusel andma teavet ehitise kasutamise ja korrashoiu kohta.⁵⁶

Kui kavandatav ehitise on ehitustehniliselt keerukas või muul põhjusel suurema ohupotentsiaaliga või ehitusjärelvalvet tegeval asutusel on põhjendatud kahtlus ehitusprojekti nõuetele vastavuses, näiteks kui ehitusprojekti ei ole koostanud kvalifikatsiooninõuetele vastav isik, peab enne ehitamise alustamist ehitusprojekti nõuetele vastavust kontrollima ehitusprojekti koostajast sõltumatu pädev isik, kes teeb ekspertiisi.⁵⁷ Selle käigus kontrollitakse ehitusprojekti kui terviku ja ka osa vastavust nõuetele, vastavust õigusaktidele, ehitusprojekti koostamiseks väljaselgitatud andmetele, planeeringule, projekteerimistingimustele, säästlikule ja põhjendatud lahendusele ning projekteerimise ja ehitamise hea tavale.⁵⁸ Ekspertiisi nõue on autori arvates oluline täiendus, mis aitab leevendada mitut probleemi. Esiteks võimaldab sõltumatu pädev isik avastada projekti puudusi ja vigu ning teiseks paraneb läbi täiendava kontrolli nii ehitusprojekti kui ka ehitamise kvaliteet. Põhjaliku ning nõuetele vastava projekti alusel ehitamine põhjustab ka oluliselt vähem vaidlusi.

Mõnes mõttes on eksitav väljend, et ehitusprojekt on ehitamise alus, mis põhjustab seda, et praktikas ehitatakse sisuliselt eelprojekti alusel. Määruse “Nõuded ehitusprojektile” alusel koosneb eel-, põhi- ja tööprojektist ning ehitusloa taotleja võib ise valida, mis staadiumis projekti ta ehitusloa taotluseks esitab. Tavaliselt esitatakse selleks eelprojekt. Kui on väga oskuslik ehitaja, siis võib-olla õnnestub saavutada kvaliteetne väikeehitis, kuid suuremate ja seega ka keerukamate sõlmedega ehitist ei tohiks kindlasti eelprojekti alusel ehitada.⁵⁹ Ka määruse § 10 lg’s 1 öeldud, et tööprojekt esitatakse sellise täpsusega, mis võimaldab nõuetekohaselt ehitada.⁶⁰ Õnneks on uues EhS keerukate ehitiste puhul ette nähtud ekspertiisi kohustus.

Kuigi pooled võivad lepingus kokku leppida täiendavaid nõudeid ehitusprojektile ning seda ka muuta, seab muudatustele piirid ehitusluba. Ehitusluba on vaja ehitusprojektile taotleda siis, kui ehitamise käigus ehitise olulised tingimused oluliselt muutuvad.⁶¹ Olulised tingimused on näiteks EhS §’des 11 ja 46 nimetatud ehitise tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitjad. Seda, kas ehitamise käigus on ehitise olulised tingimused oluliselt muutunud, hindab

⁵⁶ M. Proosa, P. Pettai, Uus ehitusseadustik ja ehitamine. Praktilised näpunäited uue seaduse rakendamisel. Kinnisvarakool OÜ, Tallinn 2015, lk 73.

⁵⁷ EhS § 14 lg 3

⁵⁸ Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile. MTMm 08.06.2015 nr 62. - RT I, 09.06.2015, 25. § 2 lg 1.

⁵⁹ 1.03.2017 intervjuu riiklikult tunnustatud eksper Toivo Ratassepaga.

⁶⁰ Nõuded ehitusprojektile. MTMm 17.07.2015 nr 97. - RT I, 18.07.2015, 7, § 10.

⁶¹ EhS § 46 lg 1 p 1.

ehitusloa andja ning tegemist on kaalutlusotsusega. Näiteks on Halduskolleegium leidnud, et “kasutusloa tühistamine ehitusaluse pinna piirmäära ületamise tõttu (8 m² võrra) oleks praegusel juhul ilmselgelt ebaproportsionaalne” ning “vastuolud tegelike tehniliste andmete ja sellele detailplaneeringus sätestatud nõuete vahel kõrguse, katusekalde nurga ja ehitusaluse pinna osas põhjustada kaebaja detailplaneeringust võrsunud subjektiivsete õiguste riivet sellisel määral, mis tooks kaasa kasutusloa tühistamise”.⁶² Seega on sellisel juhul tegemist ebaolulise ehitise tingimuste muutusega, mille puhul ei peakski uut ehitusluba taotlema. Seejärel tekibki küsimus, kas ehitaja võib ehitusprojektis teha kõiki muudatusi, mis ei tekita ohtlikke olukordi ja ei too kaasa ehitusloa muutmist. Ehitusprojekt seab ehitisele tehnilised nõudeid enamasti erinevate standardite kaudu, kus on käsitletud täpsemad nõuded. Kui töövõtja ehitusprojekti muudab, siis ta ei saa ka standarditest tulenevate olulist tehniliste nõuetega vastuollu minna, kui ta just tellija nõusolekul mõnda teist standardit aluseks ei võta, sest teiste riikide standardite kasutamine pole keelatud. Seega seavad muudatustele piirid ka kokku lepitud standardid.

Nagu eelnevalt selgunud, on ehituse palju dokumente ning töö nõuetele vastavuse kindakstegemisel on oluline roll ka dokumentide pädevusjärjestusel. Selle olulisus ilmneb eriti ehitusõode nõuete vastuolude korral. Enamasti on mõistlik pädevusjärjestus lepingus kokku leppida ja nii on näiteks dokumentide pädevusjärjestus toodud tüüplepingutes nagu ETÜ 2013 p 2.2 ja FIDIC’u tüüptingimuste alapunkt 1.5⁶³. Oluline erinevus on see, et FIDIC’u tüüptingimused seavad töövõtja pakkumuse ettepoole ning toovad joonise pädevusjärjestuses eraldi välja, kuid ETÜ’s 2013 seatakse pakkumus viimaseks ning jooniseid pole eraldi välja toodud. Autori arvates on jooniste osa oluline, kuna tellija poolt antud projektid on tihti peale vastuoludega ning kui mõelda projekteerimise loogika peale, et kõige enne valmib joonis, seejärel alles seletuskiri ja töömahtude loendid, siis tulebki vastuolude korral lähtuda ennekõike joonisest, sest projekteerija on tõenäoliselt unustanud muudatused seletuskirjas ja mahtudes tegemata. Samuti ei nõustu autor ka O. Marinitš’i väitega, et ehitusprojekti vastuolude korral lähtutakse kõigepealt seletuskirjast ja alles seejärel joonistest ning muudest dokumentidest.⁶⁴ Autori arvates on see vastuolus hea ehitustavaga.

Töö õiguspärase kasutamise juures mängib just olulist rolli ka kasutusjuhendid, mis on üldjuhul teostusdokumentatsiooni osa. Kasutusjuhend võimaldab tellijal ehitist

⁶² HKTKo nr 3-3-1-69-16 p 34.

⁶³ Ehitustöövõtulepingu tingimused. Ehitus- ja inseneri töödeks tellija antud projekti alusel. (FIDIC’u punane raamat) Esimene väljaanne 1999.

⁶⁴ O. Marinitš. Tellija juhtimise mõju ehitaja vastutusele. Magistritöö. Juhendaja dr iur M.-A. Simovart. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, eraõiguse instituut, Tallinn 2013, lk 26.

sihtotstarbeliselt kasutada ning aitab sisustada ka VÕS § 641 kohast töö eesmärgipärast ehk sihtotstarbelist kasutamist. Kui töövõtja poolt seaduse ja lepingu kohaselt koostatav teostusdokumentatsioon pole nõuetekohane, siis see võib omakorda takistada tellija poolt ehitise sihtotstarbelist kasutamist ning olle seega ka aluseks tellija poolt töö vastuvõtmisest keeldumisele.⁶⁵ Nii on näiteks kaasaegsetes hoonetes üsna keerukad tehnosüsteemid⁶⁶, mida ilma kasutusjuhendita on tavainimesel pea võimatu kasutada.

EhS § 15 lg 3 p 1 kohaselt on ehitusdokumentideks ka teostusjoonised ja kuna see loetelu on lahtine, siis saab sinna alla kuuluda ka teostusdokumentatsioon. Ehitustööde nõuetekohase dokumenteerimise ning nõuetekohaselt koostatud teostusdokumentatsiooni tellijale esitamise eesmärkideks on eelkõige ehitamise ja ehitise kontrollimine, töö üleandmine, ehitamisel kasutatavate toodete tuvastamine ning vea teinud isiku vastutuse tuvastamine.⁶⁷ Nii omas ehitusdokumentatsioon tähtsust ka näiteks Solarise lae⁶⁸ allakukkumise juhtumi lahendamisel. Harju Maakohtu lahendi⁶⁹ järgi jäi kino lae varingus süüdi kipslae ehitaja ning mõisteti süüdi KarS § 408 lg 2 järgi elule ja tervisele ohtliku ehitise ehitamise eest. Seega on ehitusdokumentatsioon ka vajalik, et kontrollida vajalikul määral tegelikult teostatud ehitustööde vastavust lepinguga kokkulepitud nõuetele.⁷⁰ Riiklikult tunnustatud eksperdi sõnul alustatakse ehitustööde nõuetele vastavuse ekspertiisi teostamist just ehitustööde päevikutest.⁷¹ Neid vastuvõtuaktidega kõrvutades võivad nii mõnedki vastuolud välja tulla nagu näiteks temperatuurierinevused, mis on krohvi ja betoonitöödel väga tundlik teema, kuna miinuskraadidega ei tohi neid töid teostada.

Ehitusdokumentide olulisus seisneb veel selles, et ETÜ 2013 p 10.2.3.5 kui hea tava kohaselt toimub tööde lõplik vastuvõtmine pärast seda, kui lisaks muude nõuete täitmisele on töövõtja tellijale üle andnud kogu teostusdokumentatsiooni, mis sisaldab katsetustulemusi koos vastavate protokollidega, tööjooniseid (kui nende koostamine oli nõutav), samuti ehitustoodete vastavust tõendavaid dokumente (ehitustoote pass, vastavussertifikaat, vastavusdeklaratsioon vm asjakohane dokument). Järelikult on tellijal õigus keelduda tööde vastuvõtmisest seni, kuni kõik puudused töölt on kõrvaldatud ja nõuetekohased dokumendid esitatud.

⁶⁵ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

⁶⁶ Näiteks kütte-, ventilatsiooni- ja jahutusseadmete automaatika.

⁶⁷ M. Proosa, P. Pettai, (viide 56), lk 68.

⁶⁸ Solarise keskuses asuva Cinamoni kino lagi kukkus alla 13.10.2009; <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/fotod-ja-video-solarises-suur-avarii-lagi-varises-sisse?id=26230527> (13.02.2017).

⁶⁹ Harju Maakohtu otsus nr 1-12-5612, 26.06.2012.

⁷⁰ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

⁷¹ Intervjuu riiklikult tunnustatud eksperdi T. Ratassepp'ga 01.03.2017 Tallinnas.

Seega ehitusprojekt on oluline nõudeid kajastav lepingu dokument, milles on toodud täpsemad nõuded ehitiste ehitamiseks. Enamasti on nõuded ehitusprojektiis kajastatud valdkonna standardite kaudu ning töövõtja ei saa hiljem teha projektis muudatusi, mis standarditega vastuolus oleks. Seega on standarditel oluline roll ehitustöödele nõuete kehtestamisel. Muudatustele seab piirid ka EhS ning need ei tohi minna vastuollu ehitusloa väljastamise aluseks olnud oluliste tingimustega. EhS'is tulenevad üldised nõuded, mille olulisus seisneb selles, et neist tuleb lähtuda ka siis, kui ehitusloa kohustust pole. Täpsemad nõuded ehitusprojektile on kehtestanud majandus- ja taristuministri määruses, mille järgi on kohustuslik järgida ka EVS 811 ja 907't, mistõttu pole enam tegemist hea tava, vaid kohustusega. Seega on ehitusprojektile esitatud üsna ulatuslikud miinimumnõuded. Ka Teostusdokumentatsioon on vajalik, sest see võimaldab tuvastada tehtud tööde kvaliteeti, aga võimaldab ka tellijal ehitist sihtotstarbeliselt kasutada. Nõuetekohaste dokumentide mitteesitamisel on tellijal aga õigus töö vastuvõtmisest keelduda.

1.2. Õigusaktidest tulenevad põhimõtted

Võlaõiguslik tehinguõpetus on suuresti rajatud privaatautonomia põhimõttele, mille kohaselt peab üksikisik saama oma õigussuhteid kujundada enesemääramise teel ja omavastutuslikult.⁷² Siiski on tänapäeval riigi sekkumine eraõiguse privaatautonomiasse olevat lepinguvabaduse vajalik täiendus, et näha lepinguvabadust ja lepinguõiglust nende omavahelises seoses ja kooskõlas.⁷³ Õigus on inimühiskonnas üks sotsiaalse reguleerimise vahenditest ja teatud inimkäitumises nagu näiteks ka ehitusvaldkonnas saavutatakse korrastatus eelkõige tänu õigusnormide olemasolule.⁷⁴ Uus EhS, kus on kajastatud antud valdkonna üldpõhimõtted, jõustus 01.07.2015 seoses planeerimis- ja ehitusõiguse kodifitseerimisega.⁷⁵ Käesolevas peatükis selgitatakse välja, mis tähtsus on EhS'l ehitustööde nõuete määratlemisel, mis nõuded seadusest tulenevad ning kuidas need mõjutavad pooltevahelisi kokkuleppeid. Lisaks tuuakse välja ka olulised muudatused, mis ehitusseadustikus nõuete osas aset leidsid.

Ehitusõiguse oluline ülesanne on sätestada nõuded eri liiki ehitustele, nende ehitamisele ja kasutamisele ja neid ehitavatele isikutele ning selle peamine allikas on ehitusseadustik.⁷⁶ Ehitusõiguse allikaks on ka mitmed teised seadused, valitsuse määrused, ministriumite

⁷² H. Köler. Tsiviilseadustik – Üldosa. Tallinn: Juura 1998, lk 91.

⁷³ Samas, lk 92.

⁷⁴ R. Narits. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2014, lk 117.

⁷⁵ Ehitusseadustiku seletuskiri. Arvutivõrgus:

www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article.../ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf (27.07.2016).

⁷⁶ E. Oidermaa. Ehitusõigus. TTÜ kirjastus 2007.

õigusaktid ja tavad. Ehitusseadustikuga seonduvad⁷⁷ veel ka näiteks asjaõigusseadus⁷⁸, tsiviilseadustiku üldosa seadus⁷⁹, riigihangete seadus⁸⁰, võlaõigusseadus⁸¹, äriseadustik⁸², aga ka ehitustöövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013), töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses⁸³ ja ka ehitustooteid käsitlev Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 305/2011.⁸⁴ Ehitusõiguses reguleeritakse ehitustegevust nii avalik-õiguslike (eelkõige planeeringute osas), kui ka eraõiguslike normidega. Ehitamine algab maakasutusest ning lähtetingimused seatakse üld- ja detailplaneeringutega. Vaja on ka ehitus- ja kasutusluba, mille kehtestab ja vastavad õigusaktid võtab vastu kohalik omavalitsus.⁸⁵ Oluline printsiip on ehitamisel veel tugev kontrolli- ja järelevalvefunktsioon, et tagada ennekoike ehituse ohutus, kuid nagu ka tsiviilõiguses üldiselt kehtivad ka ehitusõiguses üldised põhimõtted nagu hea usu printsiip, *pacta sunt servanda*, heade kommete ja mõistlikkuse põhimõtted.⁸⁶ Väga tähtis on ka poolte koostöö põhimõte, sest ehituses on juhtimisahel pikk ning kui koostöö ei suju, on tõsised vead ja ohud vältimatud. Selline töövõtt ei ole omane tavalisele töövõtule.⁸⁷

Uues kehtivas ehitisseadustikus on ehitise mõiste võrreldes vana ehitusseadusega muutunud ja laienenud ning oluliseks põhimõtteks on nüüd see, et ehitise on põhimõtteliselt iga inimtegevuse tulemusel loodud asi, mis on aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv ning mille kasutamise otsarve, eesmärk, kasutamise viis või kestus võimaldab seda eristada teistest asjadest.⁸⁸ Ehitiseks võivad olla ka põhimõtteliselt näiteks pink ja puuriit.⁸⁹ Seega, toote ja ehitise eristamise olulisus seisneb eelkõige kohtkindluse määratluses, mis ehitise mõistes sisaldub. Nii ongi näiteks mõned tooted, mis võivad olla käsitletavad kui ehitised nagu näiteks konteinertüüpi terminalid, ehitussoojakud ja merekonteinerid.⁹⁰ On olemas ka tooteid, mis ongi mõeldud "ehitisena püstitamiseks" nagu näiteks teisaldatavad välikäimlad ja suured rahvaürituste korraldamiseks mõeldud telgid. Siia gruppi võiks kuuluda ka veel moodulmajad, mis tehases toodetuna on tooted, kuid mille krundile paigaldamise puhul on tegemist ehitamisega.⁹¹ Selline toote ehitisest eristamine on oluline seetõttu, et toote eest vastutab

⁷⁷ E. Oidermaa. (viide 5), lk 7.

⁷⁸ Asjaõigusseadus. - RT I, 30.06.2015, 41.

⁷⁹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 12.03.2015, 106.

⁸⁰ Riigihangete seadus. - RT I, 23.03.2015, 24

⁸¹ Võlaõigusseadus. - RT I 11.03.2016, 2.

⁸² Äriseadustik. - RT I, 22.06.2016, 32.

⁸³ Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses. Määrus. - RT I 1999, 94, 838.

⁸⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 305/2011. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011R0305&qid=1470226812943&from=EN> (03.08.2016).

⁸⁵ E. Oidermaa. (viide 5), lk 17.

⁸⁶ E. Oidermaa. (viide 76), lk 10-11.

⁸⁷ E. Oidermaa. (viide 76), lk 10.

⁸⁸ EhS § 3 lg 1.

⁸⁹ M. Proosa, P. Pettai, (viide 56), lk 27.

⁹⁰ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 10.

⁹¹ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 10.

tootja ja tootele kohalduvad vastavad eespool nimetatud nõuded, kuid ehitamise eest (toote/maja paigaldamine) vastutab ehitaja ning kohaldada tuleb ehitamisele vastavaid nõudeid.

Ehitisele esitatavad nõuded on toodud ehitusseadustiku §'is 11, milles primaarne nõue on, et ehitis peab kogu kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Põhiseaduse § 32 kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, kuid selline isiku omandi kaitse õigus ei ole absoluutne, sest ka omanik ise ei tohi omandit kasutada üldistele huvide vastaselt.⁹² Üldise huvi üks osa on aga ohutus.⁹³ Seega, ehitis peab eelkõige olema ohutu ning selle eest vastutab ehitise omanik. Avalik võim, nii riik kui ka kohalik omavalitsus on aga kohustatud looma tingimused kõikide inimeste põhiõiguste ja vabaduste sisuliseks ning efektiivseks kasutamiseks ning sellised tingimused ongi enamasti sätestatud seadustes.⁹⁴ Kuivõrd EhS'is sisalduvate normide alusel kehtestatud nõuded omavad eelkõige ohutõrjelist eesmärki, peaks nende eraõiguslikuks sisuks olema poolimperatiivsus ning neist tellija õiguste kitsendamisele kalduvad kokkulepped peaksid olema tühised.⁹⁵ Ohutus on aga lisaks avalikule huvile ka iga tellija ja ehitise omaniku õigustatud huviks. Ka on Riigikohus selgitanud, et ehitustavast tulenevad mitme nõuded, sh ohutusunõuded ja head ehitustava järgides ehitatud ehitis pole inimesele ohtlik ning vana EhS § 48 p's 4 sätestatud kohustus paigaldada ehitisse nõutetele vastavaid ehitustooteid, teenib ehitise ohutuse eesmäki ja on seega tihedalt seotud hea ehitustavaga.⁹⁶ Seega saab järeldada, et sellised ohutõrjelise eesmärgiga EhS'i sätted on tulenevalt heast ehitustavast kohustuslikuks osaks töövõtulepingus.

Ehitusseadustiku §'s 11 on toodud veel nimekiri nõuetest, mis valdavas osas kattuvad ka ehitamise maailmapraktikaga, millest olulisemad on mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus, tuleohutus, terviseohutus, kasutus- ja hooldusohutus, loodusvarade säästlik kasutamine, energiasäästlikkus ning puudega inimeste erivajadustega arvestamine.⁹⁷ Õiguskirjanduses on selliseid nõudeid nimetatud ka miinimum kvaliteedi nõueteks.⁹⁸ Uues ehitusseadustikus on võrreldes vanaga nõuded ehitistele abstraktsemad, et neid oleks võimalik rakendada võimalikult paljudele ehitistele.⁹⁹ Ehitamisele esitatavate nõuete sisutamisel tuleb EhS § 11 lg

⁹² Mäliksoo, jt (viide 39).

⁹³ Ehituskäsiraamat. Äripäeva kirjastus. Tallinn 2002-2016, p 7.2. lk 1.

⁹⁴ Samas, p 7.2. lk 2.

⁹⁵ C. Ginter, jt (viide 34), lk 9.

⁹⁶ RKKKo nr 3-1-1-7-10, p 7.1.

⁹⁷ E. Oidermaa. (viide 76), lk 23; EhS § 11.

⁹⁸ V. O. Trofin. Issues regarding the Acceptance upon the Completion of the Building Contractor Works. Law Annals from Titu Maiorescu University 2015.

⁹⁹ M. Proosa, P. Pettai, (viide 56), lk 39.

3 kohaselt järgida ka otsekohalduvat Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused, I lisas sätestatud olulisi nõudeid. Ehitustooteid on siinkohal oluline rõhutada, kuna nõuetele vastavate materjalide kasutamine on eelduseks ka nõuetekohaseks ehitise valmimiseks. EhS § 11 nõuded omavad seega tähtsust ka ehitustoodete oluliste omaduste määramisel. Nii peab näiteks mingi materjal teatud aja tulekahjus vastu pidama, teised materjalid peavad jälle takistama müra levikut teatud ulatuses ning kolmandad materjalid tagama energiasäästlikkuse olles piisavalt soojapidavad. Kui materjalid pole nõutavate omadustega, siis on üsna keeruline ehitada tuleohutut, mürakindlat või 0-energiaklassiga ehitist.

Ehitusseadustikus on toodud üldnõuded, mis kohalduvad kõikidele ehitistele ning käsitlevad olulises osas ehitise ehitusega seotud probleeme.¹⁰⁰ Seega üldnõuete olulisus seisneb selles, et neile peab vastama iga ehitist, muuhulgas ka sellised, millele ei taotleta ehitisluba ning mille ehitamisest ei teavitata. Lisaks tähendavad üldnõuded ka seda, et poolte kokkuleppel ei saa ehitaja või projekteerija nendest kõrvale kalduda, sest nende täitmine peab olema alati tagatud.¹⁰¹ Kui tavaliselt on õigusaktides nõuded väga täpselt kindlaks määratud, siis ehitusvallas seda ei tehta, kuna ehitamine on tehniline valdkond ning kõiki nõudeid polegi võimalik ja otstarbekas nende arvukuse tõttu fikseerida.¹⁰²

Üldiselt kehtib veel põhimõte, et osa, mida eriseadus ei reguleeri, käsitleb üldseadus ehk ehitusseadustik.¹⁰³ Nii on näiteks ehitusõiguses eriseadusteks üldseaduse suhtes ehitise ehitamist käsitlevad seadused nagu riigihangete seadus ja töötervishoiu ja töö ohutuse seadus, ehitise võõrandamist käsitlevad seadused nagu võlaõigusseadus, asjaõigusseadus ja tarbijakaitse seadus, ehitise asukohta käsitlevad seadused nagu muinsuskaitse seadus, planeerimisseadus ja looduskaitse seadus ning ka ehitise (ehitustoote) ja ehitamise tehnilist kirjeldust käsitlevad seadused nagu toote nõuetele vastavuse seadus, toote ohtuse seadus, päästeseadus ja rahvatervise seadus.¹⁰⁴

Kuna üldnõuded on üldise iseloomuga, täpsustatakse neid erinõuete kaudu ehitiste liikide ja kasutusotstavete järgi. Näiteks võivad sellisteks ehitisteks olla majutusasutused, eluruumid, haiglad, lasteasutused jms.¹⁰⁵ Ministrite kehtestatud määrused erinevate nõuete

¹⁰⁰ E. Oidermaa. (viide 76), lk 24.

¹⁰¹ M. Proosa, P. Pettai, (viide 56), lk 41.

¹⁰² Ehituskäsiraamat. (viide 93), p 7.2.1 lk 2.

¹⁰³ Samas, p 7.2. lk 3.

¹⁰⁴ Samas, p 7.2. lk 2-3.

¹⁰⁵ M. Proosa, P. Pettai, (viide 56), lk 41.

täpsustamiseks on näiteks “Nõuded majutusettevõttele”¹⁰⁶, “Erinõuded ammooniumnitraadi käitlemisele”, “Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded”, “Eluruumile esitatavad nõuded” ja “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.¹⁰⁷ Samas võivad erinõuded olla veel kindlaks määratud tehnilise normi ehk kohustusliku standardi või tavapärase ehk vabatahtlikkuse alusel kasutatavad standardiga.¹⁰⁸

Alates 1. juulist 2015 muutus ka ehitamise mõiste¹⁰⁹ ning ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja kohaselt on sätestatava normi eesmärk see, et tavamõistes ehitamisena käsitletavat tegevused oleksid EhSi kohaldamisalas. Mõistet on täpsustatud ka loamenetluse sätete juures, kus ehitusloakohustuslik ehitamine on püstitamine, rajamine, rekonstrueerimine, laiendamine, (osade) asendamine ja lammutamine. Sarnaselt on mõtestatud ehitmist ka *common law* õigussüsteemis.¹¹⁰ Sõltuvalt tegevusest on seega seaduse lisas sätestatud kas loa taotlemise või teatise esitamise kohustus. Nimetatud eristus on eelnõu seletuskirja kohaselt vajalik selleks, et tavapärasele ehitamisele, mis ei mahu loakohustusliku tegevuse alla, järgitaks samuti EhS põhimõtteid, sealhulgas olulisimana ehitise ohutust. Asja ehitisena määratlemisel on oluline arvestada ka selle asja põhilist kasutusotstarvet (eesmärki), kasutamise viisi, kestvust ja muid asja iseloomustavaid tunnuseid, mis kogumis võimaldavad eristada ehitist teistest asjadest.¹¹¹

Kui vaadata Itaalia ehitusseadust¹¹², siis ka seal on ehitamist mainitud, kui tegevust ning muuhulgas on sätestatud nn vaba ehitustegevus, mis ei ole kaetud loakohtustusega. Iirimaa ehitusseaduses¹¹³ on samuti sätestatud ehitamine kui tegevus ning lisaks hõlmab ehitamine ka asjade (nt autokaravan) püsivat paigutamist või jätmist paikseks elamiseks, töötamiseks või ladustamiseks. Iirimaal tuuaks välja ka olulise muutuse mõiste, mis aitab üldisemalt määratleda ehitusloale allutatud tegevusi.¹¹⁴

¹⁰⁶ Nõuded majutusettevõttele. MKMm 23.05.2012 nr 43. - RT I, 19.06.2015, 13.

¹⁰⁷ EhS § 11 lg 4.

¹⁰⁸ Ehituskäsiraamat. (viide 93), p 7.2. lk 3.

¹⁰⁹ H. Johansoo. Uus ehitusseadustik toob uued nõuded. – EhitusEst 2015 nr 2, lk 22-23.

¹¹⁰ W. Hughes, R. Champion, J. Murdoch. Construction contracts: law and management. 5th ed. London; New York: Routledge, 2015, lk 1.

¹¹¹ RKHKo nr 3-3-1-80-10; S. Mikli, A. Pelisaar. Mõistete ühitamisest planeerimis- ja ehitusõiguses: kodifitseerimise positiivsed ja negatiivsed küljed. – Õiguskeel 1/2014.

¹¹² Itaalia ehitusseadus. Testo Unico in Materia Edilizia (D.P.R. 380/2001). Arvutivõrgus: <http://www.altalex.com/index.php?idstr=25&idnot=3600> (05.08.2016).

¹¹³ Iirimaa ehitusseadus. Building Control Act 2007. Arvutivõrgus:

<http://www.irishstatutebook.ie/2007/en/act/pub/0021/index.html> (05.08.2016).

¹¹⁴ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 13.

Seega, ehitusprojekt peab olema ka sellisteks tegevusteks, mille jaoks eelnevalt pole ehitusprojekti vaja olnud. Kõige drastilisemaks näiteks on toodud tapeedi panekut, mis muudab väikeses ulatuses alati ehitise soojapidavusega seonduvaid andmeid.¹¹⁵ Autori arvates on selle näitega kaldutud äärmusesse ning pisut kõrvale seaduse tegelikkust mõttest. Ka eelnõu seletuskirjas viidatakse, et sätestatud on pigem ehitamise üldmõiste ning järgnevas regulatsioonis välistatud teatud nõuete laienemine teatud tegevustele. Arvatud on, et ehitamise mõiste võib ja peabki olema kõikehõlmav, kuid see ei tähenda veel seda, et et iga ehitamine eeldab ehitusluba. Arvestades, et ehitamise tulemuseks on ehitis, milleks võib nüüd EhS'i järgi olla nii pink kui ka puuriit, siis tuleb nõustuda, et ehitamise mõiste on lai ja üldine.

Nii on näiteks ka teede puhul töid, mille kohta ei koostata alati ehitusprojekti. Selleks võib olla näiteks sõidutee aukude parandamine, mille puhul lähtub ehitaja üldse tee seisundinõuetest.¹¹⁶ Tee puhul nimetatakse selliseid töid pigem hooldustöödeks. Ka elamu puhul on vaja seda aeg-ajalt hooldada ning näiteks fassaadi värvimistöid oleks autori arvates liig nimetada ehitustöödeks, mis nõuaks ehitusluba.

Ka Juridica¹¹⁷ artikli kohaselt ei saa ehitusprojekti nõuet tapeedi vahetamiseks järeldada seaduse põhimõistete eesmärgipärase ja süsteemse tõlgenduse korral, sest ehitamise mõiste oluline element on, et ehitise füüsikalised omadused muutuvad. Kuna aga reeglina tapeedi panemisega ehitise füüsikalised omadused ei muutu, siis seda tegevust ehitamiseks nimetada pole võimalik. Tapeedi panemisega ei ole võimalik muuta ehitise kui terviku füüsikalisi omadusi vaid tegemist on pigem sisekujundusliku elemendiga. Kui isegi mingil põhjusel peaksid ehitise kui terviku füüsikalised omadused tapeedi pärast siiski muutuma, ei saa need reeglina märkimisväärsed olla ning jäävad sisuliselt tuvastamatuks ehk mõõtemääramatuse piiresse. Sellest võib järeldada, et isegi kui mingit tegevust pidada ehitamiseks, ei tähenda see veel, et kõik EhS-s sätestatud nõuded kohalduksid. Sama artikli kohaselt selgub paljude EhS üldnõuete kohaldamine ning nende sisustamine koosmõjust teiste sätetega ja nii kehtib ka ehitusprojekti kohaselt ehitamise nõue vaid nende tegevuste suhtes, mille kohta ehitusprojekti nõuded määruse kohaselt kohalduvad. Seega tuleb seadust tõlgendada koos selle alusel kehtestatud määrustega ning seadust täpsustavate nõuetega. Tegemist on samas ka põhimõttelise küsimusega, sest kui remonttöid ehitamiseks mitte lugeda, siis ei laiene neile ka

¹¹⁵ Ehituskäsiraamat. (viide 93), p 6.1; K. Trell. Jurist selgitab: tapetseerimine nõuab uue ehitusseaduse kohaselt siiski projekti. – Postimees, 08.05.2015. Arvutivõrgus: <http://kodu.postimees.ee/3183559/jurist-selgitab-tapetseerimine-nouab-ue-ehitusseaduse-kohaselt-siiski-projekti>. (24.08.2016).

¹¹⁶ K.-T. Ruus. Teede projekteerimisest. – Teeleht 2015 nr 81, lk 20-21.

¹¹⁷ S. Mikli, A. Pelisaar. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi. – Juridica III/2016, lk 184 – 195.

ehitusseadustiku põhimõtted nagu näiteks töö tegija asjatundlikkus.¹¹⁸

Seega uues ehitusseadustikus on ehitamise mõiste oluliselt laiem ning tõenäoliselt tekitab praktikas vaidlusi. Näiteks on toodud “muu ehitisega seotud tegevus” ning millal lugeda ehitamiseks pinnase või katendi ümberpaigutamist.¹¹⁹ Ehitusseadustiku kohaselt on muu ehitusega seotud tegevus ehitus siis, kui tekib uus ehitis või muutuvad ehitise füüsikalised omadused. Ehitusseadustiku eelnõu seletuskiri lisab veel, et füüsikalised omadused on kõik sellised omadused, mida saab mõõta ja kirjeldada füüsikaliste näitajate kaudu. Järelikult on füüsikalised omadused ka sellised, mida on võimalik töövõtulepingus kokku leppida. Siin mõeldakse ka füüsikaliseid suurused, mida saab matemaatiliselt tõlgendada suurusena ja mis võimaldab inimesel objekti tähise ning mõõtühiku abil arvuliselt kirjeldada nagu näiteks pindala, ruumala, pikkus, laius, kõrgus jne. Need on aga konkreetsed parameetrid, mille alusel on võimalik tuvastada seda, kui töö pole kokkulepitud omadusi VÕS § 641 lg 2 p 1 kohaselt.

Ehitamisele esitatavad nõuded on sätestatud ehitusseadustiku §'is 12, kus on välja toodud, et ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga, arvestades ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendada abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu ning kasutada tuleb selliseid tooteid, mille omadused võimaldavad ehitisel mõistliku aja vältel vastata nõuetele, kusjuures ehitustoodetele esitatavad nõuded tulenevad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 305/2011 ja toote nõuetele vastavuse seadusest ning selle alusel kehtestatud õigusaktist. Nagu eelnevalt analüüsitud, on ehitustoote olulised omadused tuletatavad EhS'i §'st 11. Ehitustöö hõlmabki endast enamasti materjalide (ehitustoodete) paigaldamist ehitisse. Kui tooted on halva kvaliteediga ja ei võimalda energiakulu hoonetel saavutada, siis mittevastavus tulebki läbi ehitustoote enese. Materjalide kasutamine pannakse aga paika ehitusprojekti ning üldiselt on eel- ja põhiprojekti levinud materjalide puhul tähistus, et kasutada tuleb samaväärset toodet. Samaväärse toote puhul on seega töövõtjal kohustus kontrollida, kas sellise materjali kasutamisel võimaldab ehitisel mõistliku aja jooksul vastata nõuetele, mis on esitatud ka EhS §'i 11.

Kuigi lõige 1 ütleb, et ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, pole ehitusprojekt teatavasti alati nõutav nagu näiteks alla 20 m² ehitusaluse pinnaga hoonete puhul. Antud sätte kohta on veel lisatud Juridica artiklis, et selle eesmärgiks on sätestada kohustus ehitada ehitusprojekti kohaselt, kui ehitusprojekt on õigusakti järgi nõutav ning see säte ei tee ehitusprojekti

¹¹⁸ R. Keba. Ehitusseadustikku tõlgendatakse erinevalt. – EhitusEst 2016 nr 9, lk 42-44.

¹¹⁹ M. Proosa, P. Pettai (viide 56), lk 50.

iseenesest nõutavaks.¹²⁰ Lisatud on, et ehitusprojekti kohustuse määrab EhS'i muu säte või teine õigusakt ning EhS nõuab ehitusprojekti olemasolu üksnes lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku ehitamise ja mõningal juhul ka teavitamist nõudva ehitamise puhul. Seega tuleb EhS § 12 lg't 1 tõlgendada selliselt, et enne tuleb vaadata seaduse lisa 1'te, kust selgub, kas hoone või rajatise ehitamiseks on ehitusprojekt nõutav ning alles siis tuleb lähtuda mainitud paragrahvist. Kui ehitusprojekt nõutav ei ole, pole tarvis ka EhS § 12 lg'st 1 lähtuda.

Siit tekib aga küsimus, millistest nõuetest siis lähtuda tuleb, kui ehitusprojekti ehitamise aluseks pole. Nagu eelnevalt analüüsitud, siis EhS'is on nüüd ehitamise mõiste laiem, selleks, et ka tavamõistes ehitamise korral kehtiksid ehitisele ja ehitamisele üldised põhimõtted ja -nõuded. Võrreldes vana EhS'i §'ga 48 jj on nüüd uuest EhS'st välja jäänud sellised nõuded/kohustused nagu tagada ehitamise nõuetekohane kvaliteet, mittevastavustest teavitamine ning garantiiga seotud kohustuste tagamine. See on ilmselt põhjusel, et vanas EhS'is dubleerisid need nõuded VÕS'i töövõtulepingus sätestatut (garantii puhul müügi ja tarbijatöövõtu kohta sätestatut).¹²¹ See aga tähendab, et kvaliteedi nõuetes tuleks kindlasti töövõtulepingus kokku leppida, sest kui varasemalt olid need imepratiivselt töövõtulepingu osaks, siis nüüd on need ainult VÕS'is dispositiivselt sätestatult. Nagu eelnevalt tüüpilisest alltöövõtulepingust nähtus, siis tavaliselt on kokkuleppeeliseks kvaliteedinõudeks järgida RYL II kohaseid nõudeid. Kokkuleppe puudumisel kehtib aga VÕS § 641 lg 2 p 2 otstarbekohase kasutamise nõue ning ehitustööd peavad olema tehtud vähemalt keskmise kvaliteediga VÕS § 77 lg 1 mõttes.

Peale ehitusseadustiku tuleb ehitamise puhul samuti arvestada nii eriehitisi reguleerivate seaduste kui ka ministrite kehtestatud määrustega. Näiteks maapõueseaduses on erinõuded allmaaehtistele ja maaparandusseadus käsitleb maaparandussüsteemide ehitamisele esitatavaid nõudeid ning mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimine, restaureerimine ja ehitamine on täiendavalt reguleeritud muinsuskaitseaduses. Täpsemad nõuded ehitamisele võib EhS § 12 lg 5 kohaselt kehtestada vastava valdkonna eest vastutav minister määrusega. Näiteks on määrustega kehtestatud nõuded gaasipaigaldise ehitamisele¹²² ja puurkaevu ehitamisele¹²³.

¹²⁰ S. Mikli, A. Pelisaar (viide 117), lk 184 – 195.

¹²¹ Vrdl K. Tamm. (viide 18), lk 32-40.

¹²² Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded. MTMm 03.07.2015 nr 87. - RT I, 07.07.2015, 32.

¹²³ Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või

Normid on suure ohuteguriga valdkonnas nagu ehitus möödapääsmatud, sest avalikkusele on vaja ohutuid ehitisi. Seega ei reguleeri EhS lepingulisi suhteid vaid EhS'i § 1 kohaselt on seadustiku esmaseks eesmärgiks ohutuse tagamine. Seetõttu on ette nähtud ka miinimumnõuded nii ehitusprojektile, ehitisele, ehitamisele kui ka ehitustoodetele (EhS jagu 2, sh §'id 11-14) ning neist ei ole võimalik normi eesmärgi tõttu tellija kahjuks kõrvale kalduda.¹²⁴ Seega on tegemist selliste minimaalsete imperatiivsete (nimetatud ka poolimperatiivseteks)¹²⁵ üldnõuetega, mida tuleb töövõtjal alati järgida olenemata sellest, kas poolte vahel on sõlmitud leping või mitte ning kas nõuetes on kokku lepitud või mitte. Üldnõuetest tuleb kinni pidada ka siis, kui ehitatakse ehitusloa kohustuseta hoonet. Lisaks on ka Riigikohus rõhutanud, et töövõtja ei saa vastutusest vabanemiseks tugineda tellija juhistele, kui ta rikkus neid täites ehitamist käistlevaid õigusakte.¹²⁶ Seega nõuete osas, mis ei tulene otseselt EhS'ist tuleb lähtuda lepingu olemasolul VÕS'ist, mille § 641 lg 2 sätestab need juhud, mille puhul töö ei vasta lepingutingimustele ning § 77 lg'st 1, mille korral tuleb töö teostada keskmise kvaliteediga. Lepingu puudumisel tuleb aga lähtuda heast ehitustavast ning senisest praktikast.

1.3. Hea ehitustava

EhS'i 2. peatükk sätestab ehitisele esitatavad põhimõtted ja põhinõuded ning § 7 kohaselt peab ehitis olema projekteeritud, ehitatud ning korras hoitud hea tava põhimõtte kohaselt. Inimühiskonna normaalse eksisteerimise jaoks on tähtis arvestada ja austada ühiskonnas kehtivaid sotsiaalseid norme ning õiguskord ei ole kunagi puhas sunnikord. Õiguskorra vaimsed allikad ongi ühest küljest õiguse idee ja teisest "keskmiselt mõistetud moraal" riiklikult organiseeritud ühiskonnas.¹²⁷ Seda kajastab ka hea tava põhimõte. Kui puudub kokkulepe kvaliteedistandardites, siis kaitseb tellijat EhS'st tulenev eeldus, et kõik Eestis ehitatud hooned peavad olema projekteeritud ja ehitatud kooskõlas hea ehitustava ja õigusaktidega ega tohi tekitada ohtu inimese elule, tervisele ega keskkonnale.¹²⁸ Antud peatükis käsitletaksegi hea tava sisu ja nõudeid, mis sellest tulenevad ning seost lepingu ning seadustest tulenevate nõuetega.

kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid. KeMm 09.07.2015 nr 43. - RT I, 14.07.2015, 1.

¹²⁴ K. Saare, K. Tamm, U. Volens. Ehitise garantii kehtivas eraõiguse süsteemis. – Juridica III/2013, lk 168-182.

¹²⁵ K. Saare, K. Tamm, U. Volens on seisukohal, et selliseid sätteid on poolimperatiivsed ning kujutavad endast miinimumstandardit kõigi EhS regulatsioonialasse jäävate lepinguliikide suhtes.

¹²⁶ RKTko nr 3-2-1-177-11, p13.

¹²⁷ R. Narits. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2014, lk 23-25.

¹²⁸ K. Loor. Kui hästi peab olema ehitatud hoone? – Advokaadibüroo Sorainen'i blogi. 6.04.2010. Arvutivõrgus: <http://www.sorainen.com/en/Publications/legal-blogs/1386/kui-hasti-peab-olema-ehitatud-hoone> (03.03.2017).

Lisaks on EhS'i 2. peatüki 1. jaos välja toodud ohutuse, keskkonnasäästlikkuse ja asjatundlikkuse põhimõtted, millest ehitamisel lähtuma peab. Nii on regulatsioonist tuvastatav asjatundlikkuse põhimõte, mis väljendub majandustegevuse registri registreeringus ning sellega seonduvas pädevusnõuetele vastava vastutava spetsialisti olemasolus aga ka ohutuse, keskkonnasäästlikkuse läbi energiatõhususe nõuete ning kasutusotstarbele vastavuse põhimõtete, mida on järgitud ehitisele esitatavate nõuete puhul.¹²⁹ Viimaste puhul on tegemist uudsete põhimõtetega, mida eelmises ehitusseaduses¹³⁰ otseselt põhimõtetena välja toodud polnud. Arvestades põhimõtete väga üldist ja õigusnormide taga olevaid väärtusi kandvat iseloomu, on positiivne, et uues ehitusseadustikus on need eraldi välja toodud.

Põhimõtetel on oluline roll seaduse rakendamisel ja tõlgendamisel ning olukorras, mida ükski õigusnorm ei reguleeri, kuid samas on nad tuletatavad õigusest enesest – need kajastavad seaduse eesmärkide taga olevaid väärtusi.¹³¹ Põhimõtted on need, mis annavad seaduse kohaldamisele suuna ning on ka olulised seaduse nõuete täpsustamisel ja õigusnormide konflikti korral saab põhimõtetele tugineda kui kollisiooninormidele ja kõrgemat õigust sisaldavatele väga suure abstraktsusega õigusnormidele.¹³² Põhimõtteid ei saa seega õigusnormidest lähtuda, kuid arvestama peab asjaoluga, et ka põhimõtetel on oma hierarhia nagu õigusaktidelgi.¹³³ Mis tähendab, et ehitusseadustikus sätestatud põhimõtted taanduvad, kui kohaldada tuleb näiteks põhiseadusest tulenevaid põhimõtteid. Nii on näiteks mõeldamatu jätta töövõtja töö kvaliteediga seotud kohustuste täitmisel hindamisel kõrvale näiteks töövõtulepingu, ehitusprojekti ja kokkulepitud kvaliteediklass ning hinnata kohustuste täitmist üksnes hea ehitustava alusel, sest see läheks vastuollu õigusselguse põhimõttega (PS § 13 lg 2).¹³⁴

Seega, uues ehitusseaduses on välja toodud vaid eelkõige ehitusvaldkonnale omased põhimõtted.¹³⁵ Peale nende tuleb järgida veel teisigi põhimõtteid nagu isikute põhiõigused (omandipõhiõigus, ettevõtlusvabadus, piirangute proportsionaalsus, seaduslikkus, võrdne kohtlemine, keskkonnasäästlikkus jt) ja haldumenetluse põhimõtted (hea halduse tava). Näiteks Saksamaal¹³⁶ ja Soomes¹³⁷ on mainitud põhimõtetegna veel ka esteetilisi kaalutlusi,

¹²⁹ Ehitusseadustiku seletuskiri.

¹³⁰ Ehitusseadus. - RT I, 04.07.2013, 8.

¹³¹ Ehitusseadustiku seletuskiri.

¹³² Ehitusseadustiku seletuskiri.

¹³³ R. Narits. Principles of Law and Legal Dogmatics as Methods Used by Constitutional Courts, *Juridica International*, XII/2007, p 15–22.

¹³⁴ K. Saare, jt (viide 124), lk 168–182.

¹³⁵ M. Proosa, P. Pettai (viide 56).

¹³⁶ Saksamaa ehitusseadus. Musterbaurodnung. Arvutivõrgus: <http://www.is-argebau.de/lbo/VTMB100.pdf>. (28.07.2016).

funktsionaalsust ja ratsionaalsuse põhimõtte. Samuti on nõutav ehitusluba ning järgima peab nõuetele vastavuse põhimõtet.

Lisaks seadusele võivad VÕS § 23 lg 1 kohaselt lepingupoolte kohustused tuleneda ka lepingu olemusest ja eesmärgist, lepingupoolte vahel väljakujunenud praktikast, lepingupoolte kutse- või tegevusalal kehtivatest tavadest ning hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest. Siin mõeldud tava puhul on kommentaarides rõhutatud, et see kehtib ainult majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingutele, välja arvatud, kui seaduses on otse viide tava arvestamise kohustusele.¹³⁷ Antud juhul saab siin head ehitustava silmas pidada, sest töövõtulepingu puhul ei saa olla tegemist tarbijatöövõtulepinguga ning EhS'i § 7 viitab heale tavale. Seega on töövõtja VÕS 25 lg 2 kohaselt kohustatud järgima head tava, mida isikud, kes seda liiki lepinguid vastaval tegevus –või kutsealal sõlmivad, tavaliselt tunnevad ja enamasti arvestavad, välja arvatud juhul, kui sellise tava järgimine oleks vastuolus seadusega või oleks ebamõistlik. TsÜS § 2 lg 1 kohaselt on seadus ja tava tsiviilõiguse allikad, kuid lg 2 kohaselt ei saa tava seadust muuta. Tava mõistetakse kui üldiseid käitumisreegleid, mis on tekkinud teatud käitumisviisi pikajalisest kasutamisest ja mida käibes osalevad isikud peavad siduvaks ning reeglina on tegemist kirjapandud standardite, juhiste ja muu säärasega.¹³⁹

Uues ehitusseadustikus pole samuti head (ehitus)tava mõistet teadlikult üritatud seaduses täpsemalt määratleda, sest mis iganes definitsioon poleks täiuslik ega annaks ammendavalt edasi selle tegelikku tähendust ja mõtet ning ehitustava tuleb igal üksikul juhtumil eraldi sisutada.¹⁴⁰ Kuid üldjoontes on seda siiski ehitusseadustiku seletuskirjas tehtud: “kõige üldistatumalt tähendab hea ehitustava selles valdkonnas üldiselt aktsepteeritud teadmiste ja oskuste mõistlikku ja hoolikat rakendamist. Põhimõtteliselt oleks võimalik head ehitustava määratleda saavutatava eesmärgi kirjelduse kaudu. Hea ehitustava kohaselt valminud ehitus või selle osa on tavapäraseks kasutamiseks sobiv, ohutu ja vastab nõuetele ning sobib ümbritseva keskkonnaga.” Seega on hea ehitustava oluliseks kriteeriumiks hindamaks VÕS § 641 lg 2 p 2 kohast otstarbekohast kasutuvõimalust aga ka § 77 p 1 kohast keskmist kvaliteeti, kui seadusandja pole kasutusotstarbe põhjal nõudeid täpsemalt määratlenud. Ka ETÜ's 2013 on head ehitustava määratletud: “ehitusvaldkonnas tunnustatud tavad ja praktika, mis hõlmavad nii õigusaktidega kui ka standarditega kehtestatud nõudeid”.

¹³⁷ Soome ehitus- ja planeerimisseadus. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Arvutivõrgus: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. (28.07.2016).

¹³⁸ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, K. Sein. (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016, § 25 p 3.

¹³⁹ Samas, § 25 p 4.1.

¹⁴⁰ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 17.

Näiteks Itaalia ehitusseadustikus pole head tava mainitud ning Irimaal on sätestatud, et minister võib anda määruse hea ehitustava edendamiseks.¹⁴¹ Saksamaal on mainitud teada tuntud tehnilisi reegleid, mis meie mõistes tähendab ka head ehitustava.¹⁴² Siiski on ilmne, et hea ehitustava puhul saaks selle olemasolust rääkida kõikide riikide puhul ning see on alati olemas. Seda seisukohta toetatakse ka EhS seletuskirjas.¹⁴³

Oluline on eristada tavasid, mille järgimata jätmisel on õiguslikud tagajärjed ning tavasid, mille eesmärk on anda ainult soovituslikke juhiseid.¹⁴⁴ EhS'i §'is 7 on viidatud heale tavale ilma neid täpsustamata või järgimata jätmise õigustikke tagajärgi sätestamata. Küll on aga head ehitustava sisustatud läbi Riigikohtu praktika. Nii on hea tava ehitustööde keskmise kvaliteedi määratlemise oluline põhimõte (EhS § 7) ning töövõtulepingu rikkumisel tuleb Riigikohtu¹⁴⁵ hinnangul lepingu hindamises lähtuda ja teha kindlaks muuhulgas minimaalsed nõuded, mis tulenevad heast ehitustavast ja standarditest ning selgitada välja, kas pole kokku lepitud ehitise vastavust kõrgendatud nõuetele. Hea ehitustava puhul on probleeme olnud selle määratlemise ja sellest tuleneva igakordse sisutamise vajadusega.¹⁴⁶ Riigikohus¹⁴⁷ on leidnud, et õigusmõiste „hea ehitustava“ sisustamine jääb kohtu kaalutusõiguse piiresse. Samuti on leitud, et head ehitustava järgides ehitatud ehitise ei ole ohtlik inimese elule ja tervisele, vastab standardist tulenevatele ohutusnõuetele, arvestab standardis toodud nõuetega ehitustoodete paigaldamise kohta, samuti vastab teaduskirjanduses toodud seisukohtade, loodusseadustest tulenevatele ja kutseorganisatsiooni reeglistike nõuetele. Asjaolu, et standardid on soovituslikud, ei tähenda kohtu arvates seda, et nendest tulenevad ohutusnõuded oleksid iseenesest soovituslikud. Seega on kohtu arvates võimalik hea ehitustava rikkumise etteheitele vastu väita, et ei järgitud küll standardis sätestatud nõudeid, kuid lähtuti muudest teadaolevatest ehitusnõuetest, et saaks hinnata heast ehitustavast kinnipidamist.

Eelnev kohtulahend on veel märgilise tähtsusega, sest seab läbi hea ehitustava standardid, millest tulenevad ohutusnõuded ning ehitustoodete paigaldamise nõuded kohustuslikuks. Teatavasti on ehitusvaldkond üleüldiselt suure ohuteguriga, seega võib järeldada, et kõik ehitusvaldkonda reguleerivad standardid on kohustuslikud. Ilmselt tuleb siin vahet teha nn tehnilistel ja õiguslikel standarditel, millest tehnilisi, mis seavad ehitustegevusele mingeid

¹⁴¹ Itaalia ehitusseadus.

¹⁴² Beck'scher Online-Kommentar. VOB/B § 13, osa III, äärenr 39.

¹⁴³ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 17.

¹⁴⁴ Varul, jt (viide 138), § 25 p 4.2.

¹⁴⁵ RKTko nr 3-2-1-56-02, p 23.

¹⁴⁶ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 16.

¹⁴⁷ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.1.

konkreetsed nõudeid, on seega kohustuslik järgida. Ka Saksa VOB/B¹⁴⁸ §'s 13 on nimetatud teada tuntud tehnilisi reegleid, millele mittevastavuse korral loetakse tööde kvaliteet puudulikuks isegi juhul, kui osapoolte vahel kokkulepitud kvaliteedi tingimused on tagatud.¹⁴⁹ Üldise tehnilise reegli sisustamisel on omakorda oluline roll DIN¹⁵⁰-normidel.¹⁵¹

Sellest tulenevalt pole ka ehitusseadustikus sätestatud kohustus paigaldada ehitisse nõuetele vastavaid ehitustooteid üksnes kohustus järgida õigusaktides sätestatud nõudeid, vaid arvestada ka standardites toodud nõuetega.¹⁵² Nii on näiteks standardis CEN/TR 15019:2005¹⁵³ „Geotekstiilid ja geotekstiiliga samalaadsed tooted. Kvaliteedi kontroll ehitusplatsil“ kirjeldatud protseduure, mis tõestavad, et ehitusplatsile on saadetud õige geotekstiil ja sellega samalaadne toode, geotekstiili käsitletakse ja paigaldatakse korrektsel viisil ning toode vastab spetsifikatsioonile.¹⁵⁴

Sama kohtulahendi kohaselt võib seega palkmajade ehitamisel normimata valdkondades järgida näiteks Tiit Masso raamatut „Palkmajad”.¹⁵⁵ Selle kasutamisele kui heale tavale on viidanud ka ehitusinsener G. Samuel.¹⁵⁶ Sellise seisukohaga saab nõustuda.

Riigikohus¹⁵⁷ on viidanud, et hea ehitustava eesmärgiga on hõlmatud ka naaberkinnistute omanike omandiõiguse kaitse ning see hõlmab nõuet, et ehitis sobiks ümbritseva keskkonnaga. Piirkonda sobimatu hoone ehitamine halvendab kohtu arvates vaadet naaberkinnistuile ning võib seega vähendada naaberkinnistute väärtust. Veel on Riigikohus¹⁵⁸ pidanud heaks ehitustavaks erinevate ehitajate poolt tööde tegemisel ehitajate poolt tööde kooskõlastamist eesmärgil tagada ehitise vastavus õigusnormide nõuetele.

¹⁴⁸ Ehitustööde hanke- ja lepingunormistik (Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen, VOB), mille B osa on ehituslepingu üldtingimused. VOB'i puhul pole tegu seaduse ega määrusega vaid spetsialistide poolt väljatöötatud reeglustikuga, mis on avalikule sektorile nõ kohustuslik.

¹⁴⁹ Beck'scher Online-Kommentar. VOB/B § 13, osa III, äärenr 39.

¹⁵⁰ Välja antud *Deutsche Institut für Normung*'i poolt, mis on Saksamaa inseneride liidu suunised (*VDI-Richtlinien*).

¹⁵¹ C. Von Bar, E. Clive (viide 10), lk 1723.

¹⁵² RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.

¹⁵³ CEN/TR 15019:2005. Geotekstiilid ja geotekstiiliga samalaadsed tooted. Kvaliteedi kontroll ehitusplatsil. Eesti Standardikeskus 2005. Arvutivõrgus:

<https://www.evs.ee/pood?SearchTerm=Geotekstiilid+ja+geotekstiiliga+samalaadsed+tooted>. (02.09.2016).

¹⁵⁴ Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – V osa. Arvutivõrgus: <http://archive-ee.com/page/2580316/2013-08-06/http://blog.vmtchitus.ee/too-vastavusest-lepingutingimustele-vordlus-vos-fidic-yse-etu-v-osa/>. (02.09.2016).

¹⁵⁵ E. Oidermaa. (viide 76), lk 38.

¹⁵⁶ G. Samuel. Ehitusnormid. – Ehituskaar 9/62, lk 12.

¹⁵⁷ RKHKo nr 3-3-1-4-14, p 23.

¹⁵⁸ RKTKo nr 3-2-1-61-06, p 11.

Ka teise riigi tava kui tavaliselt tuntud ja enamasti arvestatavat tava võib kohaldada lepingule geograafilise läheduse tõttu.¹⁵⁹ Riigikohtu lahendis¹⁶⁰ on lisatud, et ka näiteks Soome ehituskvaliteedi norme võib Eestis tavaks pidada. Kuigi autori arvates kaasneb sellega oht, viidates lepingus väga üldiselt, et kasutada tuleb nt RYL 2010 (mis koosneb omakorda MaaRYL, TarindiRYL, jne), et võetakse üle kogu Soome tehniline normistik, sest RYL'id viitavad omakorda Soome seadustele, määrustele, standarditele, ehitusmäärustele, juhenditele jne. Ühes teises kohtuasjas¹⁶¹ tehtud ehitustehnilise ekspertiisi kohaselt lähtutakse vastavuse hindamisel Eestis väljakujunenud hea ehitustava järgi Eestis kehtestatud projekteerimismuudatustest, Soomes kehtivatest projekteerimismuudatustest (RT), ehitusseadusest ja territoriaalselt lähedaste maade ehitus- ja projekteerimismuudatustest (endine NSVL, Rootsi).

Rahvusvaheliselt tunnustatud ja üldiselt järgitavadeks tavadeks on õiguskirjanduses nimetatud ka rahvusvahelisi tüüptingimusi nagu FIDIC ja Eesti puhul on sellisteks tüüptingimusteks ETÜ2013, kuid lepingu osaks saavad nad vaid kokkuleppega.¹⁶² Ka Riigikohus on väljendanud seisukohta "Ehituse tööettevõtulepingu üldiste tingimuste" (ETÜT) võimalikku kohaldamist tavaõigusena.¹⁶³ Lisaks on ETÜ 2013 sissejuhatuses viidatud, et "Üldtingimuste rakendamist peetakse heaks tavaks ka siis, kui selles ei ole poolte vahel eraldi kokku lepitud." Antud juhul on tegemist vastuoluga Riigikohtu praktika ning VÕS'i kommentaaridega. Kui aga vaadata Tsiviilkolleegiumi otsuse sõnastust täpsemalt, siis on öeldud, et "võimalik kohaldamine tavaõigusena" ehk ta peab võimalikuks, mitte kohustuslikuks. Seega on liig väita, et ETÜ 2013 on kohustusliku hea ehitustavana käsitletav ka siis, kui selle kasutuses pole kokku lepitud.

VÕS § 25 lg 2 annab võimaluse ka välistada teatud tavade kohaldamise. Siiski pole võimalik välistada EhS § 7 kohast head tava tulenevalt selle ohutõrjelisest eesmärgist, ka on hea ehitustava üldine põhimõte, mis kehtib ka siis kui selles pole kokku lepitud. Välistada saab näiteks teatud standardite kasutamise või selle, et ei kohaldu teiste riikide tava (Soome ehitusnormid), kuid sellisel juhul tuleb kokku leppida, mis tava selle asemel kasutatakse. Hea tava kasutamine on veel piiratud hea usu põhimõttega, mille kohaselt ei kohaldata võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see on hea usu põhimõtte kohaselt vastuvõetamatu (§ 6 lg 2).

¹⁵⁹ Varul, jt (viide 138), § 25 p 4.2.

¹⁶⁰ RKTko 3-2-1-56-02 p 17 ja 23; 3-2-1-9-03 p 30; 3-2-1-131-05 p 12.

¹⁶¹ RKTko 3-2-1-59-06, p 3.

¹⁶² Varul, jt (viide 138), § 25 p 4.2.

¹⁶³ RKTko nr 3-2-1-56-02

Kokkuvõtteks võib öelda, et kõiki ühiskonnas kehtivaid ja tekkivaid suhteid polegi võimalik õigusnormidega reguleerida ning teisest küljest polegi see vajalik. Õigusega reguleerimata osas saab kasutada analoogiat, tavaõigust, moraalinorme, õiglust kui ka õiguse üldpõhimõtteid.¹⁶⁴ Ehitusseadustikus ja muudes õigusaktides on välja toodud vaid olulised miinimumnõuded. Olulised ehitusnõuded, mida hoolas ehitusspetsiifikat silmas pidav kutse- ja majandustegevuses tegutsev ehitaja veel järgima peab, on toodud muuhulgas juhendites ja standardites. Nii on näiteks standardis EVS-EN 12350-6:2009¹⁶⁵ „Betonisegu katsetamine. Osa 6: Tihedus“ esitatud tihendatud betoonisegu tiheduse määramise meetod, mida kasutatakse nii laboris kui ka ehitusplatsil möödapääsmatu betoontööde puhul. Samuti on näiteks on Maanteeamtil välja töötatud oma juhendid, mida hoolas tee-ehitaja järgima peab.¹⁶⁶ Üldjuhul lepitakse nende kasutamises kokku lepingutes, kuid kokkuleppe puudumisel väljendavad nad head ehitustava ning on seeläbi järgimiseks. Seega läbi hea ehitustava ning muude oluliste üldprintsipide, mis võlaõigusseadustiku üldosas kajastatud, on standardite ja juhendite soovituslik iseloom küsitav. Tegemist on ikkagi pigem kohustuslike nn normidega eriti tehniliste standardite näol, mis seavad ehitustegevusele olulisi nõudeid. Sellest tulenevalt saabki ehitustava jagada kohustuslikuks, mida sisustavad näiteks tehnilised normid ja soovituslikuks, mida sisustavad näiteks teaduskirjanduses toodud seisukohad, kutseorganistasiooni reeglistik ning ehitise sobivus ümbruskonda. Seega kui nüüd seada ehitusõiguse olulised allikad pädevusjärjestusse, siis esmalt tuleb lähtuda pooltevahelisest kokkuleppest, kuna VÕS § 641 lg 2 ja VÕS § 77 puhul on tegemist dispositiivste sätetega, siis võib lepingus teisiti kokku leppida. Kokku ei saa aga leppida asjaoludes, mis läheksid vastuollu hea ehitustava ja EHS'ga. Kuna hea ehitustava puhul on tegemist printsiibiga, siis esmalt tuleb lähtuda sellest. Ehitusõigus puhul on veel olulised printsiibid ohutuse, keskkonnasäästlikkuse ja asjatundlikkuse põhimõtted, millest juhinduda tuleb. Hea ehitustava kohaselt tuleb järgida EHS's toodud nõudeid nii projekteerimisele, ehitisele ja ehitamisele, mis kujutavad endast minimaalseid nõudeid ehk EHS'i puhul on tegemist poolimperatiivse normiga ehk rohkemas võib alati kokku leppida.

¹⁶⁴ E. Oidermaa. (viide 76), lk 39.

¹⁶⁵ EVS-EN 12350-6:2009. Betoonisegu katsetamine. Osa 6: Tihedus. Eesti Standardikeskus 2009.

Arvutivõrgus: <https://www.evs.ee/pood?SearchTerm=standard%3a+EVS-EN+12350-6%3a2009+%e2%80%9eBetonisegu+katsetamine.+Osa+6%3a+Tihedus%e2%80%9c+%e2%80%93+standard+esitab+tihendatud+betonisegu+tiheduse+m%3a4%c3%a4ramise+meetodi%2c+mis+on+kasutatav+nii+laboris+kui+ka+ehitusplatsil.> (02.09.2016).

¹⁶⁶ Arvutivõrgus: <https://www.mnt.ee/et/ametist/juhendid> (28.04.2017).

2. VÕS'i järgsed nõuetele vastavuse hindamise kriteeriumid kokkuleppe puudumisel

2.1. Töö sobivus tellija silmaspeetud otstarbeks

Olulisim alus töö lepingutingimustele vastavuse määramisel on seega poolte vahel sõlmitud töövõtulepingu sisu. Lepingutingimustele mittevastava töö tegemine kujutab endast töövõtulepingust tulenevate kohustuste rikkumist, mis omakorda annab tellijale juhul, kui töövõtja töövõtulepingu rikkumise eest vastutab, kasutada töövõtja vastu lepingulisi õiguskaitsevahendeid (nt VÕS §-d 101, 108-118, 646-649).¹⁶⁷ Põhimõtteliselt peab töö olema faktiliste omaduste poolest vaba puudustest, mis vähendavad selle asja kasutusväärtust ning õigusliku seisundi poolest vaba kolmandate isikute õigustest.¹⁶⁸ Töövõtjapoolsete kohustuste täitmise nõuetekohasuses või mittenõuetekohasuse määramiseks kasutada aga üldisi kohustuse rikkumise kindlakstegemise põhimõtteid, mida täiendavad VÕS'i töövõtulepingu erisätted ning EhS'i sätted, osas, mis omavad eraõiguslikku tähendust ehitustöövõtulepingu sisu osas.¹⁶⁹ Kohustuse rikkumisega on tegemist siis, kui kohustuse sisust tulenev ja tegelik olukord teineteisest erinevad.¹⁷⁰ Täiendavad kriteeriumid töö mittevastavuse tuvastamiseks, st ka ehitustöö nõuetele vastavuse tuvastamiseks, on toodud VÕS §'s 641.¹⁷¹ Käesolevas peatükis käsitletaksegi ühte VÕS § 641 lg 2 p 2 kohast kriteeriumit, milleks on sobivus tellija poolt silmaspeetud otstarbeks, millest töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadlik oli. Seejuures peab tellija saama ka mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele ja teadmistele. Töövõtulepingu puhul tekitabki eelkõige probleeme just tehtud töö mittevastavus tellija ootustele.¹⁷² Antud peatüks sisustatakse kõnealust kriteeriumit ning analüüsitakse, mis juhul on võimalik sellele tuginedes töö lepingu mittevastavust tuvastada.

Mittekohane täitmine, mis seisneb töö lepingutingimustele mittevastavuses, seisneb tavaliselt töö ettenähtust halvemas kvaliteedis ja väljendub teatava töövõtulepingu objektile oleva puuduse näol ning selles osas on VÕS-i § 641 erinormiks VÕS-i § 77 suhtes.¹⁷³ Saksamaa BGB¹⁷⁴st § 633 lg 2 p 1'st järeldub samuti, et ehitustööde vastavuse osas on üldiseks

¹⁶⁷ Varul, jt (viide 4), lk 67.

¹⁶⁸ Samas, §641 p 3.1.

¹⁶⁹ Volens, Mikk, Ginter, (viide 34), lk 4.

¹⁷⁰ Varul, jt (viide 4), § 641 p 3.1.

¹⁷¹ Volens, Mikk, Ginter, (viide 34), lk 4.

¹⁷² K. Sein, P. Kalamees. Teenuse osutamise lepingud. Loengukonspekt. Tallinn 2008.

¹⁷³ Varul, jt (viide 4), lk 67

¹⁷⁴ Bürgerliches Gesetzbuch

reegliks, et töö on puudustest vaba ning vastab kokkulepitud omadustele.¹⁷⁵ Selleks, et teha kindlaks, kas töövõtja on töö kvaliteedi osas kohustusi rikkunud, tuleb eelkõige tugineda lepingus kokkulepitule ning alles siis vastava regulatsiooni puudumisel VÕS § 641-le.

Ehitusvaldkonnas esineb küllalt tihti olukordi, kus mingid nõuded on lepingus täpsustamata jäänud või koguni puudu. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt võivad kokkulepped eseme nõutavate omaduste kohta tuleneda ka lepingu sõlmimise asjaoludest, sealhulgas töövõtja poolt lepingu ettevalmistamise faasi käigus tellijale esitatud töö omadusi kirjeldavast informatsioonist ning välistatud ei ole lepingupoole võimalus tõendada dokumenteerimata jäänud kokkulepete olemasolu poolte vahel.¹⁷⁶ Kui töövõtja on lepingu ettevalmistamise faasi käigus tellijale lubanud töö teatavaid omadusi ning need on jäänud hilisemas lepingus dokumenteerimata, siis võib töövõtja tugineda lepingu välistavale tingimusele kujutada endast hea usu põhimõtte vastast käitumist.¹⁷⁷

Kui pooled ei ole selgelt kokku leppinud töö omadustes, tuleb lähtuda VÕS § 641 lg 2 p-st 2, mille kohaselt töö ei vasta lepingutingimustele, kui see ei sobi otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse.¹⁷⁸ Sama kohtulahendi alusel tuleb arvestada ka VÕS § 77 lg-ga 1, mille kohaselt tuleb kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga, selle puudumisel aga vähemalt keskmise kvaliteediga. Sarnane säte on olemas ka DCFR'i artiklis IV.C. – 3:104 p (a), mille kohaselt ehitise ei vasta kokkulepitule, välja arvatud juhul, kui see sobib kasutamiseks teatud otstarbeks, millest töövõtja on lepingu sõlmimise ajal või muudatuste tegemisel teadlik ning punkti (b) korral juhul, kui see sobib teatud otstarbeks või tavaliseks otstarbeks, milleks ehitist tavaliselt kasutatakse. Kommentaaride kohaselt on tegemist ühe keskse reegluga ehitise puhul, mis on oluline täiendus artiklile IV.C. – 2:106 (kohustus saavutada tulemus).¹⁷⁹ Sarnaselt on ka Eestis töövõtja töövõtulepingu põhikohustuseks saavutada tulemus ning seega on tellijal ootus, et teatud tulemus saavutatakse. Saksa BGB § 633 lg 2 p 2 sätestab, et kui pooled pole lepingus tööde vastavuses kokku leppinud, siis töö on puudustest vaba sellisel juhul, kui see sobib lepingus kokku lepitud kasutuseks, vastasel juhul tavaliseks kasutusotstarbeks ning on omane samalaadsetele töödele ning mida tellija eeldab arvestades teatud töö tüüpi. VÕS'i §'ga 641

¹⁷⁵ B. S Markesinis, H. Unberath, A. Johnston. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. Second Edition. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing 2006, lk 524.

¹⁷⁶ Varul, jt (viide 4), lk 68.

¹⁷⁷ Samas, lk 69.

¹⁷⁸ RKTko 3-2-1-59-14, p 15.

¹⁷⁹ C. Von Bar, E. Clive (viide 10), lk 1716-1717.

on harmoneeritud Euroopa Liidu tarbijamüügidirektiivi (99/44 EEC) art 2, sest direktiivi regulatsioon laieneb selle art 1 lg 4 kohaselt ka lepingutele, mille sisuks on alles valmistatava või loodava tarbekauba tasu eest tarbijale üleandmine ning sellised lepingud võivad VÕS'i kohaselt teatud juhtudel alluda ka töövõtulepingu regulatsioonile, kuid reeglina on tegemist müügilepingutega.¹⁸⁰ VÕS § 641 lg'te 1 ja 2 alusteks on kommentaaride kohaselt VÕS'i § 217 lg'tes 1 ja 2 sisalduv analoogiline müügilepingu regulatsioon ning seda koos BGB §'ga 633 nagu eelnevalt juba tuvastatud.

VÕS § 641 lg 2 täpsustab lõikes 1 sisalduvat põhimõtet ning määrab tingimused, mille korral töövõtulepingu alusel tehtud töö ei vasta lepingutingimustele.¹⁸¹ VÕS § 641 lg 2 p 2 kohaselt tuleb esiteks osas, milles lepingupooled ei ole töövõtulepingus teostatava töö omaduste kohta eraldi kokku leppinud, töö lepingutingimustele vastavuse üle otsutada hinnates selle sobivust otstarbeks, milleks tellija seda tööd vajas ning töövõtja sellisest spetsiifilisest kasutussoovist ka teadis.¹⁸² Seega rõhutatakse kommentaarides, et tegemist on spetsiifilise otstarbega, seevastu VÕS'i vastavas paragrahvis on lihtsalt kirjas "teatud otstarve". VÕS'i § 641 lg 2 p 2 alusel on töö sobivus tellija spetsiifiliseks otstarbeks seatud esmaseks töö mittevastavuse kontrolliks, teatud otstarvet on nimetatud ka DCFR'i artiklis IV.C. – 3:104. Saksa BGB's § 633 lg 2 p 2 puhul peab aga töö sobima vaid tavaliseks kasutusotstarbeks ning olema omane samalaadsetele töödele ning mida tellija eeldab arvestades teatud töö tüüpi. Autori hinnangul on BGB mittevastavuse säte loogilisem, sest esmaselt kontrollitakse tavalist kasutusotstarvet, siis vaadatakse samalaadseid töid ning siis selgitatakse välja, kas ka tellija sellist tööd eeldas pidades sellist tüüpi tööd silmas. Kõiki need tingimusi vaadatakse koos.

VÕS'i kommentaarides pole täpsustatud, mida peetakse spetsiifilise otstarbe all silmas ning ka sellekohane kohtupraktika puudub, kuid autor eeldab, et on mõeldud näiteks muuseumi ehitamist, millel on palju spetsiifilisi nõudeid, millega arvestada tuleb. Näiteks eeldab tellija arhiivides teatud ventilatsiooni, temperatuuri ja õhuniiskust, mis tähendab, et muuseumi ehitamises on küll kokku lepitud, kuid lepingus pole täpsustatud arhiivi ruumide nõudeid. Seega kui töövõtja ehitab valmis tavaruumide jaoks mõeldud ventilatsioonisüsteemi, on ta lepingut rikkunud, sest pole järginud teatud tellija silmaspeetud otstarvet. Kuid ka sellise näite puhul saaks lähenedes läbi Saksa BGB jõudes sama tulemuseni. Sest kui töövõtja on teadlik tellija muuseumiks restaureerimise eesmärgist, siis peakski töö tavalise kasutusotstarbe kohaselt vastama tavaliselt muuseumi restaureerimis-laadsetele töödele.

¹⁸⁰ Varul, jt (viide 4), lk 68.

¹⁸¹ Samas, lk 68.

¹⁸² Samas, lk 69.

Kui jätta kõrvale VÕS kommentaaride kohane “spetsiifiline” otstarve ja lähtuda ainult seaduse sättest, kus on kirjas “teatud” otstarve, siis sobiks siia eeldatavasti järgnev situatsioon, mille puhul on tellijale üle antud valmis maja, mis on soojustatud vahtpolüsterooli plaatidega ning seejärel krohvitud. Siis selgub, et külma ilmaga muutub ühtlane fassaad ruuduliseks ning tellitud ekspertiisi kohaselt on tegemist nõuetekohase krohvi paigaldusega. Ometi polnud tellija eesmärgiks ruudulise fassaadi tellimine. Sellisel juhul saakski tellija puudusele viidates tugineda VÕS § 641 lg 2 p 2’le, mille kohaselt ei vasta ruuduline fassaad otstarbele, milleks tellija seda vajab. Kuid jällegi võiks ka väita, et tavaliselt pole sellised fassaadid ruudulised ning saaks tugineda tavalise kasutamise otstarbele või kui toetuda Saksa BGB’le siis tugineda tavalise kasutuse otstarbele ja otstarbele, mida tellija ootab ja eeldab pidades fassaadi-tüüpi töid silmas.

DCFR’i kommentaarides on toodud näide, kus tellija ja töövõtja sõlmivad lepingu eesmärgiga valmistada suur purjelaev.¹⁸³ Seejuurs on kliendi ootuseks piisava suurusega merekõlblik purjelaev. Kui aga tellija on töövõtjale teatavaks teinud, et ta soovib ette võtta mereretki vähemalt 10-liikmelise meeskonnaga, siis on tellijal ootus, et purjelaev sisaldab ka piisaval arvul istumis ja magamiskohti. Seega on olemas teatud tellija silmaspeetud otstarve, millele töö vastama peab. Autori hinnangul on tegemist küll väga ilmeka näitega, kuid reaalses elus on nii muuseumi kui ka purjelaeva näidete puhul tegemist tavaliselt ka spetsiifiliste ja ulatuslike lepingutega, kus teatud töö omadused lepatakse üsna detailselt kokku ning seega ei teki olukorda, kus tellija saaks tugineda pelgalt oma silmaspeetud spetsiifilisele otstarbele.

Töö sobivus tellija otstarbeks eeldab veel täiendava tingimusena, et tellija peab saama mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele. Arvestada tuleb antud valdkonna eriteadmiste omamisega ning erinevalt müüjast (VÕS § 217) on töövõtja seotus ja informeeritus teostatava töö ja selle omaduste suhtes tugev, mistõttu saab reeglina töövõtjalt eeldada spetsiifilisi eriteadmisi töö objekti kasutusvõimaluste ning sobivuse suhtes tellija silmaspeetud eesmärgiks.¹⁸⁴

Ka *common law* õigussüsteemis peetakse oluliseks töövõtja spetsiifilisi oskusi. Kui tellija teeb teatavaks hoone kasutusotstarbe ning ta saab seejuures tugineda töövõtja erialastele oskustele, siis loetakse, et tööd pole sobilikud eesmärgiks, milleks need olid ette nähtud ka juhul, kui

¹⁸³ C. Von Bar, E. Clive (viide 10), lk 1717.

¹⁸⁴ Varul, jt (viide 4), lk 69.

töövõtja järgib etteantud jooniseid, kuid selgub, et tehtud töö ei ei vasta neid järgides teatavakstehtud kasutusotstarbele.¹⁸⁵

Töövõtja erialased oskused ja teadmised ehk pädevus on seni olnud praktikas küllaltki problemaatiline nii oma sisu kui ka nõuete poolest. Autori arvates on seda teemat õigustatult lahanud ka Kristjan Tamm oma magistritöös, kus ta on leidnud, et vastutava spetsialisti kohustuste ja õigussuhte osas tuleks muudatusi teha nagu näiteks nõustamisteenuse asemel peaks ta ehitustöid ise vahetult juhtima ja kontrollima.¹⁸⁶ Ka EhS'i muutmise töögrupi arvates on projekteerimine väga vastutusrikas valdkond ning vastutavale spetsialistile peaks olema omistatud kutsekvalifikatsioon kutseseaduse tähenduses, sest erialane kõrgharidus ja väike töökogemus pole piisavad ning samuti ei saa toetuda MTR'i andmetele, sest need pole täielikult kontrollitavad.¹⁸⁷ Samuti ei piiranud MTR'i registreering tegevusvolitusi ja nii võis ka kogenematu spetsialist vastutada väga keerukate objektide eest.¹⁸⁸ EhS'i eelnõu seletuskirjas¹⁸⁹ on samuti leitud, et vanas ehitusseaduses valitud meetmed asjatundlikkuse põhimõtte tagamiseks nagu majandustegevuse registri registreering ja vastutava spetsialisti olemasolu nõue ei taga, et ehitustöid tehtaks nõuetekohaselt ja pädevate isikute poolt. Uues ehitusseadustikus on nüüd asjatundlikkus põhimõttena (EhS § 10) eraldi välja toodud, millega seondub näiteks majandustegevuse registri registreering ja sellega seonduv pädevusnõuetele vastava vastutava spetsialisti olemasolu nõue.¹⁹⁰ Vastavalt EhS § 10 lg'le 1-3 peab isik asjatundlikkuse põhimõtte kohaselt täitma hoolsuskohustust tagamaks ohutuse, nõuete arvestamine ja nõuetekohase tulemuse saavutamine, kusjuures asjatundlikkuse eelduseks on tegevuse eripärale vastavad teadmised ja oskused. Samas peab vastav isik täitma veel selgitamis- ja teavitamiskohustust ning tegema koostööd teiste ehitusprojekti koostajatega. Seega standard, mille alusel hinnatakse sellise töövõtja kohustuste täitmise nõuetekohasust on kõrge.¹⁹¹ Näiteks Suurbritannias on töövõtja professionaalsuse defineerimiseks välja toodud neli põhilist karakteristikut: pidev enesetäiendus, barjäärid turule sisenemiseks, eelkõige avaliku huvi teenimine, üldine tunnustamine teiste ettevõtete poolt.¹⁹² Kusjuures barjäär

¹⁸⁵ MacRoberts. MacRoberts on Scottish Construction Contracts. 3rd edition. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2015, lk 120-121.

¹⁸⁶ K. Tamm. (viide 18), lk 18-21.

¹⁸⁷ Ehitusseadustiku muutmise töögrupi 26.09.07 istungi protokoll nr 5.

¹⁸⁸ A. Piirsalu. Pädevuse nõuded üha täpsemad. – EhitusEst 2015 nr 4, lk 28-29.

¹⁸⁹ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 21.

¹⁹⁰ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 15.

¹⁹¹ K. Saare, jt (viide 124), lk 168-182.

¹⁹² W. Hughes, jt (viide 110), lk 7.

sisenemiseks kujutab endast nõuet vastavale haridusele ning paariaastast praktiseerimist kvalifitseeritud spetsialisti käe all.¹⁹³

Põhimõtted on olulised seaduse nõuete täpsustamisel ning õigusnormide konflikti korral saab põhimõtetele tugineda kui kollisiooninormidele ja kõrgemat õigust sisaldavatele väga suure abstraktsustasemega õigusnormidele.¹⁹⁴ Seega saab VÕS § 641 lg 2 p 2 töövõtja erialaseid oskusi ja teadmisi sisustada läbi EhS'i asjatundlikkuse põhimõtte.

Kui vaadelda veel püstitatud vastutava spetsialisti probleemistikku, siis õnneks on need uues EhS's autori arvates lahenduse leidnud: ettevõtja kohustus on tagada, et tema vastutusel tegutseb piisava kvalifikatsiooniga isik ning objekti eest vastutab pädev isik (EhS § 21 lg 1 p 1). Samuti toob ettevõtja kohustuste sätestamine EhS'is kaasa ka vastutuse muus korras, kui ainult üldise tsiviilõiguse alusel.¹⁹⁵ Pädev isik peab tegema, kontrollima või juhtima iseseisvalt oma pädevusega seonduval tegevusalal tööd ja vastutama selle eest ning ta ei tohi samal ajal tegutseda mitme ettevõtja pädeva isikuna või olla vastutav mitme objekti eest, kui seonduv töökoormus ei võimaldaks tal oma ülesandeid nõuetekohaselt täita (EhS § 23 lg'd 1 ja 3). Kusjuures ehitusloa väljastanud asutus või ehitusjärelvalve võib vastava kvalifikatsiooni puudumisel keelata või peatada ehitamise ning ehitusloa väljastamisest keelduda. Oluline täiendus on veel kvalifikatsiooninõuete määruse¹⁹⁶ näol aset leinud, mille lisas on ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise tegevusala täpsem jagunemine ja pädeva isiku kvalifikatsiooninõue. Nagu eelnevast nähtub, siis on nüüd töövõtja pädevusnõuded EhS'is konkreetselt sätestatud ning töövõtja peab neist kinni pidama. Mistõttu on VÕS § 641 lg 2 p's 2 ebavajalik eraldi rõhutada esiteks tingimust "kui tellija võis mõislikult tugineda" ning teiseks töövõtja erialaseid oskusi ja teadmisi, sest nendele saab tellija alati tulenevalt ehitustöövõtulepingu olemusest tugineda.

Kokkuvõtteks võib öelda, et töö sobivus tellija silmaspeetud otstarbeks pole töö mittevastavuse tuvastamisel laialdaselt kasutusel, samuti napib sellekohast kohtupraktikat, ilmselt seetõttu, et tavaliselt on teatud otstarbekohane kasutusviis ka spetsiifiliste ja ulatuslike lepingutega üsna detailselt kokku lepitud. Kommentaaride kohaselt on tegemist teatud spetsiifilise kasutusotstarbega, millest töövõtja teadlik peab olema, kuid samas pole selgitatud, mida spetsiifilise all silmas peetakse. Ka Saksa õiguses puudub tellija silmaspeetud

¹⁹³ W. Hughes, jt (viide 110), lk 7.

¹⁹⁴ Ehitusseadustiku seletuskiri, lk 16.

¹⁹⁵ C. Ginter, jt (viide 34).

¹⁹⁶ Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded, Majandus- ja taristuministri 6. augusti 2015. a määrus nr 108 - RT I, 07.08.2015, 16.

otstarbe kohane säte. Saksa BGB § 633 kohaselt peetakse esmajoones silmas tavalist kasutotstarvet, mis on ka VÕS'is tellija silmaspeetud otstarbega samas punktis välja toodud. Lisaks on VÕS lg 2 p 2 esimese poole täiendav pädevusnõue töövõtjale põhimõtteliselt uuendatud EhS'i valguses ehitusõiguse kohapealt tarbetu, sest töövõtja asjatundlikkuse printsiip on piisavalt selgelt ja põhjalikult EhS'is toodud ning printsiipe tuleb järgida.

2.2. Töö sobivus tavalise kasutamise otstarbeks

Kokkulepe puudumisel on seega esmaseks kriteeriumiks sobivus tellija silmas peetud otstarbeks. Kui töövõtjale pole töövõtulepingu sõlmimisel teada või töö spetsiifilist kasutusviisi ei avalikustata talle, tuleks töö lepingutingimustele vastavuse hindamisel lähtuda selle töö tavalisest kasutusviisist ja –võimalusest, mida tellija tavaliselt sellisest tööst oodata võib.¹⁹⁷ Käesolevas peatükis käsitletaksegi teist VÕS § 641 lg 2 p 2 kohast kriteeriumit, milleks on sobivus tavalise kasutamise otstarbeks. Antud peatüks sisustatakse mainitud kriteeriumit ning analüüsitakse, mis juhul on võimalik sellele tuginedes töö lepingule mittevastavust tuvastada. Samuti analüüsitakse tavalise kasutamise otstarbe seost tellija silmaspeetud otstarbe, keskmise kvaliteedi ja hea ehitustavaga.

Lepingujärgsed omadused võivad seega tuleneda omaduste lubamisest, vaikivast kokkuleppest omaduste osas lepinguliselt eeldatud erilise kasutuse alusel või tavaliseks kasutamiseks vajalike omaduste osas.¹⁹⁸ Nii peab näiteks töövõtja poolt hoone jaoks valmistatud kliimaseade vastavate kokkulepete alusel hoidma õhuniiskuse allpool teatavat piiri. Seejuures pole tähtis, milleks tellija tahab hoonet kasutada. Kui töövõtja pole andnud erilisi lubadusi, kuid seejuures teadis, et eeldatud kasutamine toimub muuseumis arvutiseadmete juures, mistõttu ei tohi õhuniiskust üle teatud kindla määra olla, siis loetakse seadme vastavad töönäitajad kokkulepituks. Kui aga puuduvad erilised lubadused või töövõtjale teatavaks tehtud eriline kasutuseesmärk, siis peab seadme töö vastama tavalise kasutamise puhul vajalikele näitajatele.¹⁹⁹ Näiteks *common law* õigussüsteemis mõisteti projekteerija süüdi telemasti kokkuvarisemises seetõttu, et ta ei järginud rajatise sobivust selle otstarbekohaseks kasutuseks, mitte hooletuse tõttu.²⁰⁰

¹⁹⁷ Varul, jt (viide 4), lk 69.

¹⁹⁸ P. Schlechtriem. (viide 26), lk 134.

¹⁹⁹ Samas, lk 134.

²⁰⁰ S. Lupton. Cornes and Lupton's Design Liability in the Construction Industry, 5'th edition. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2013, lk 111.

Tavalist kasutusotstarvet on sisustanud ka Riigikohus hinnates tulekustutussüsteemi tavaliseks kasutusotstarbeks selle käivitumist vaid põlengu korral, mitte muul juhul.²⁰¹ Ringkonnakohus on ka leidnud, et uste otstarbekohase kasutamise puhul eeldatakse, et ukсед on tihedad ning valgus ei paista läbi.²⁰²

Teises lahendis²⁰³ rõhutatakse, et maja kasutamine elamiseks eeldab selle mõistlikku soojaskütmise võimalust ning soojapidavust, mida saab pidada elamu tavalise kasutamise eelduseks. Seda enam, ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad ehitusseaduse § 64 lg 1 järgi tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele, seda enam, et tegemist ei ole suvila või aiamajaga vaid elamise eesmärgiga hoonega. Selle võimaluse täielikult või osaliselt puudumise korral on tegemist lepingu puudusega ning samuti ei saa puuduliku või vähese soojapidavusega hoone olla vähemalt keskmise kvaliteediga VÕS § 77 lg 1 teise lause mõttes ega vastata ka heale ehitustavale. Seega saab järeldada, et olulise puuduse korral loetakse tööd mittevastavaks nii tellija silmaspeetud otstarbe, keskmisele kvaliteedi kui hea ehitustava kohaselt.

Common Law õigussüsteemis on elamiskõlblikkust sisustatud veel läbi olulist puuduste puudumise nagu lekked, puudused krohvitöödes ja lõpetamata tehnovõrkude tööd ning lisatud on, et elamu peab olema valmis sissekolimiseks ning tööd peavad olema teostatud professionaalse töövõtja tasemel.²⁰⁴

Ka võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt tuleb esmalt veenduda, kas töö on tavapärase kasutusviisi raames üldse eesmärgipäraselt kasutatav. Kui mitte, siis on alati tegemist lepingutingimustele mittevastavusega. Samas lisatakse VÕS'i kommentaarides, et puudused, mis töö eesmärgipärast kasutamist iseenesest ei välista ega piira olulisel määral, ei kujuta endast lepingutingimustele mittevastavust § 641 lg 2 p 2 osas ning nende vastavust lepingu tingimustele tuleb täiendavalt kontrollida § 77 kohaselt, mis käsitleb kohustuse täitmise kvaliteeti.²⁰⁵ Ka Riigikohtu lahendis²⁰⁶ rõhutatakse, et tellija on kohustatud töö vastu võtma üksnes juhul, kui see vastab lepingutingimustele VÕS §-de 77 ja 641 mõttes ja muuhulgas peab töö olema sihtotstarbeliselt kasutatav ja tehtud vähemalt keskmise kvaliteediga. Samas lahendis rõhutatakse ka veel seda, et tellija poolne töö vastuvõtmata jätmine üksnes

²⁰¹ RKTko nr 3-2-1-60-15, p 12.

²⁰² TlnRnKo 16.10.2013, 2-12-6028, p 34.

²⁰³ RKTko nr 3-2-1-5-12, p 29.

²⁰⁴ S. Lupton. (viide 200), lk 109-110.

²⁰⁵ Varul, jt (viide 4), lk 69.

²⁰⁶ RKTko 3-2-1-80-08, p 22.

ebaoluliste puuduste tõttu oleks vastuolus hea usu põhimõttega, samuti tellija keeldumine töö tervikuna vastuvõtmises, kui töö on osadeks jaotatav ning oluliste puudusteta osa on võimalik õigusi kahjustamata vastu võtta. Seega lisaks sellele, et töö vastab tellija silmaspeetud kasutusviisile ja vajaminevale otstarbele, tuleb töö lepingutingimustele mittevastavuse kindlakstegemisele kontrollida ka seda, kas töö on vajalik kvaliteet, sest VÕS 641 p 2 kujutab endast eelkõige mittevastavuse kriteeriumina otstarbekohast kasutusviisi. Kui vastav kokkulepe puudub, siis peab töö vastama VÕS § 77 lg 1 kohaselt keskmisele kvaliteedile. Kokkuvõtteks saab järeldada, et eesmärgipärase kasutatavuse puudumine tähendab alati keskmise kvaliteedi puudumist. Seda, kas keskmise kvaliteedi puudumine tähendab ka alati eesmärgipärase kasutatavuse puudumist analüüsitakse järgmises peatükis.

Üheks viisiks kuidas ehituse otstarvet veel kindlaks teha on ehitusluba, kuhu see on märgitud. Ehitise kasutamise otstarvete loetelu on toodud ka määruses.²⁰⁷ EhS § 29 lg 1 p 12 järgi on ehitise omanik kohustatud tagama ehitise kasutamise vastavalt kasutamise otstarbele. EhS § 32 lg 1 järgi näitab ehitise kasutusluba, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõutele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele ning lg 3 järgi võib valminud ehitist või selle osa kasutada vaid ettenähtud kasutamise otstarbel. Ehitusjärelevalvet teostava ametiisiku kohustuseks on EhS § 60 lg 1 p 5 järgi kontrollida ehitise kasutamist lähtuvalt ehitise ohutusest ja kasutamise otstarbest. Ka Saksa õiguses on ehitise kasutuse sobivuse kindlaksmääramisel vaja kindlaks teha selle funktsioon, mille põhjal kontrollitakse ehitise vastavust sellele funktsioonile.²⁰⁸

Selleks, et töövõtja saaks tellijale tööd üle anda, peab ta esitama ka nõuetekohase teostusdokumentatsiooni, mis on vajalik tellijale nii selleks, et kontrollida tegelikult teostatud tööde vastavust lepinguga kokkulepitud nõuetele kui ka üleantud ehitise sihtotstarbeliseks kasutama hakkamiseks.²⁰⁹ Ka Riigikohus on leidnud, et korteriomandi edasimüügi korral tuleb ostjale anda üle nii korteriomandi reaalosa kui ka korterelamut tervikuna puudutavad dokumendid, et ostjal oleks võimalik puudusi kindlaks teha.²¹⁰

Saksa õiguses on veel lisatud, et ehitise kasutatavuse kontrollimisel võib olla aluseks nn tehniline miinimumväärtus, mis ehitise kasutamiskõlblikkuse korral tähendab näiteks seda, et ruumide õhk ei tohi olla saastunud materjalides kahjulike ainete väljaaurustumise tõttu või

²⁰⁷ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 a määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". – RT I, 05.06.2015, 1.

²⁰⁸ Münchener Kommentar / J. Busche (viide 6), § 633 äärenr 25-30.

²⁰⁹ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

²¹⁰ RKTKo nr 3-2-1-84-06, p 14.

siis esteetiline miinimumväärtus, mis pole näiteks täidetud juhul, kui prügikonteiner asetatakse terrassi lähedale.²¹¹

Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-131-05 p's 12 lisatakse lepingus kokkuleppimata kvaliteedi osas seaduse sätete järgimisele veel ka ehitustavast kinnipidamise nõue ning kui töö on teatud omaduste vastavuse osas lepingus ammendavalt kirjeldatud, ei ole lõikes 2 sisalduvate täiendavate kriteeriumite kohandamine vajalik ega ka lubatud.²¹²

Lahendis *SocUti Pabalk Ticaret Sirketi v. SocUti Norsolor* otsustas kohus, et *lex mercatoria*'t²¹³ (lad k. kaupmeeste õigus ehk riigiülesed rahvusvahelise kaubanduse kombed ja reeglid) saab kohaldada ilma, et see oleks valitud kohaldatavaks õiguseks ning ilma volitusega otsustada kui *amiable compositeur* (s.o olukord, kui poolte kokkuleppel loobutakse kohalduvast õigusest). Tänapäeval on FIDC'u vormid vaieldamatult *lex mercatoria* osa ning neid saab kasutada ka kui dispositiivse õiguse allikaid rahvusvahelise ehituse vahekohtus.²¹⁴ Paraku pole meil võimalik kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta rakendada üldtunnustatud ehituslepingu tüüpvormi nagu FIDIC kui head tava, sest see vajab, nagu peatükis 1.3 kirjeldatud, sellekohast kokkulepet.

Kokkuvõtteks saab öelda, et üldjuhul kasutatakse töö lepingule mittevastavus tuvastamiseks VÕS § 641 lg 2 p 2 korral rohkem tavalisele kasutusotstarbele vastavust kui tellija silmaspeetud otstarbele vastavust ning seda toetab ka vastava kohtupraktika olemasolu. Ka Saksa BGB näeb ette ainult tavalise kasutusotstarbe. Veel saab järeldada, et olulise puuduse korral loetakse tööd mittevastavaks nii tellija silmaspeetud otstarbe, keskmisele kvaliteedi kui hea ehitustava kriteeriumite kohaselt ning eesmärgipärase kasutatavuse puudumine tähendab alati keskmise kvaliteedi puudumist. Tavalist otstarbekohast kasutusviisi saab veel sisustada läbi ehitusloa ja hea ehitustava.

²¹¹ Münchener Kommentar / J. Busche (viide 6), § 633 äärenr 25-30.

²¹² Varul, jt (viide 4), lk 68

²¹³ *Lex mercatoria* reeglid põhinevad üldiselt rahvusvahelise kaubanduse tavadel, standardsätetel ja ka ühtsel õigusel. *Lex mercatoria*t võetakse paljudes riikides ka kui seadust. Ei ole olemas aga universaalset *lex mercatoria*t, vaid teatud hulk *lex mercatoria* süsteeme. Need seadused või seaduse sätted on piiratud kasutusega selletõttu, et nad on sageli väga ebamääraseks ja vastuolulised. Kui need reeglid on aga kaasatud lepingus, muutuvad nad lepinguklausliteks. Kõige levinumad neist on näiteks *pacta sunt servanda* (lepingu osapooled on lepinguga seotud), *rebus sic stantibus* (asjaolude muutumist tuleks arvestada lepingutingimuste muutmiseks), *effet utile* (lepingu tõlgendamine on pragmaatiline), kaupade kasutamine ostja poolt loob eelduse nende heakskiitmiseks, hageja hangib tõestusmaterjalid, *force majeure* (mõningate asjaolude korral vabastatakse osapooled lepingulistest kohustustest) ja osapool, kes on kannatanud lepingu rikkumise tõttu, peab astuma samme oma kahjude kergendamiseks.

²¹⁴ L. Klee. (viide 8), lk 93-95.

2.3. Keskmise kvaliteedi kriteeriumid

Isegi kui töövõtulepingu objektiks olev töö on tellija poolt silmaspeetud või ka tavaliseks kasutusviisiks eesmärgipäraselt kasutatav, pole tegemist mittevastavusega VÕS § 641 lg 2 mõttes ning siis tuleb töö lepingutingimustele mittevastavuse hindamiseks kontrollida veel, kas töö on ka nõuetekohane kvaliteet. Ka Riigikohtu lahendis²¹⁵ on öeldud, et arvestada tuleb ka VÕS § 77 lg-ga 1, mille kohaselt tuleb kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga, selle puudumisel aga vähemalt keskmise kvaliteediga. Antud peatüks analüüsitakse keskmise kvaliteedi kriteeriumi olemust, selgitatakse välja, kas keskmise kvaliteedi puudmine tähendab alati eesmärgipärase kasutusotstarbe puudumist ning mis juhul saab tugineda keskmise kvaliteedi puudumisele tuvastamaks tööde lepingutingimustele mittevastavus. Samuti analüüsitakse seost teiste nõuetele vastavuse kriteeriumitega.

Eelnevalt mainitud lahendis on vaidlus kuivkäimla paigaldatud torude osas, mille kohta kohus ütleb, et kui pooled ei ole selgelt kokku leppinud töö omadustes, tuleb lähtuda VÕS § 641 lg 2 p-st 2, mille kohaselt “töö ei vasta lepingutingimustele, kui see ei sobi otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma ning kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele. Muul juhul tuleb aga lähtuda otstarbest, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse”. Antud juhul puuduski konkreetsete omaduste osas kokkulepe ning sellisel juhul tuleb tuvastada, kas ehitatud kuivkäimla sobis kasutamiseks selleks ettenähtud otstarbel. Riigikohtu hinnangul tuleb täpsemalt välja selgitada, kas hageja paigaldatud torud võimaldasid käimlat kasutada, sest pooled vaidlesid üksnes paigaldatud torude sobivuse üle. Seejuures tuleb ka arvestada VÕS § 77 lg-ga 1, mille puhul tuleb kohustus täita lepingule või seadusele vastava kvaliteediga ning selle puudumisel vähemalt keskmise kvaliteediga. Kolleegium väljendas oma otsust selliselt, et kui lepinguga on kooskõlas paigaldatud standardsed kuivkäimla potid ning need on ühendatud torudega, mida seejuures tootja peab selleks sobivaks, siis tuleb eeldada, et nii kuivkäimla potid kui ka sinna juurde kuuluvad torud on keskmise kvaliteediga ning sobivad selles osas kuivkäimla otstarbekohaseks kasutamiseks. Siit tuleneb, et kui on täidetud keskmise kvaliteedi nõue, siis järelikult on täidetud ka otstarbekohase kasutamise nõue. Veel saab sellest lahendist järeldada, et keskmise kvaliteedi määratlemisel on oluline ka tootja poolne info. Tootja poolne info kajastub tavaliselt vastavusdeklaratsioonis, mille alusel väljastatakse tootele CE märgis, mis viitab sellele, et CE märgise alusel saab ka keskmist kvaliteeti määrata. CE märgisest on lähmalt juttu peatükis 2.3.1.

²¹⁵ RKTko nr 3-2-1-59-14, p 15.

Vastavus(toimivus)deklaratsiooni saab omakorda koostada siis, kui selle kohta on väljastatud mingi standard. Seega võiks väita, et ka standard väljendab keskmist kvaliteeti. Standardit käsitletakse lähemalt peatükis 2.3.1.

Kuigi VÕS § 77 lg'e 1 teises lauses on nimetatatud keskmist kvaliteeti, on selle sisu väljakujunenud praktia kohaselt laiem, kui pelgalt grammatilisel tõlgendamisel võiks tunduda. Selle tõlgendamise kohaselt olekski keskmine kvaliteet tuletatav kõrgema ning madalama võimaliku kvaliteedi võrdlusest.²¹⁶ Väidet toetavat Riigikohtu praktikat küll ei leidu, kuid samas kasutavad mainitud meetodit näitaks riiklikult tunnustatud eksperdid. Saksa õigusruumis määratakse kindlaks need tehnilised reeglid, millele tuleb kvaliteedi vastavuse kontrollis toetuda, läbi kogenenud spetsialistide.²¹⁷ Ka VÕS'i kommentaaride kohaselt peab vaidluse korral täitmise nõuetekohasust hindama vajaduse korral ekspertarvamuse alusel. Nii on toonud riiklikult tunnustatud ekspert²¹⁸ Toivo Rattasepp näite²¹⁹, et kui pole kokku lepitud näiteks müüripinna kvaliteediklasse, kuid samas on lepingus kokku lepitud RYL kasutamine, siis tema võtab RYL'i kohaselt klassi 2 aluseks, mis on klassidest 1-3 keskmine ning hindab selle järgi tööde kvaliteeti.²²⁰ Ka kohtupraktikas on asutud seisukohale, et ehitise kvaliteeti saab hinnata muuhulgas Soome vastavate normide abil.²²¹

Ennekõike kujutab aga keskmine kvaliteet teatud omadusi, mis üleantaval tööol tavaliselt on.²²² Sarnaselt väljendab ka Saksa BGB's § 633 lg 2 p 2, mis ütleb, et töö on puudustest vaba, kui see sobib tavaliseks kasutusotstarbeks ning on seejuures omane samalaadsetele töödele. Veel lisatakse, et materjali nõuetele mittevastavuse kontrollimise puhul on oluline jälgida kvaliteeti, mis saavutati, sellega, mis peaks olema, mille korral kvaliteet, mis peaks töodel olema, on subjektiivne osapoolte vahel kokkulepitud nõuded, kuid samas peab olema tagatud ka objektiivne kvaliteet, mis tavaliselt töodel on ning teistel sarnastel objektidel olnud on.²²³ Samas on kvaliteediga seoses olemas ka üldteada asjaolusid, mille tõendamine ei ole vajalik, näiteks see, et korter peab talvel mingil tasemel soojapidav olema, et vesi ei tuleks akna vahelt sisse või et kivid katuselt maha ei kukuks.²²⁴ Hilisemas lahendis on tsiviilkolleegium

²¹⁶ Varul, jt (viide 138), lk 368.

²¹⁷ Münchener Kommentar / J. Busche (viide 6), § 633 äärenr 17, 18.

²¹⁸ Riiklikult tunnustatud ekspertide nimekiri seisuga 02.03.2017. Arvutivõrgus: http://www.ekei.ee/sites/www.ekei.ee/files/elfinder/dokumendid/rte_andmed_kodulehele_2017-04.pdf. (27.03.17)

²¹⁹ Intervjuu riiklikult tunnustatud eksperdi T. Rattasepp'ga 01.03.2017 Tallinnas.

²²⁰ TarindiRYL 2000. Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid. RT 14-10636 Rakennustietosäätiö. Rakennustieto Oy. Eesti Ehitusteabe Fond. Tallinn 1999.

²²¹ RKTko nr 3-2-1-59-06, p3.

²²² Varul, jt (viide 138), lk 368.

²²³ Münchener Kommentar / J. Busche (viide 6), § 633 äärenr 7.

²²⁴ RKTko nr 3-2-1-56-02, p 17, 23.

veel täiendanud oma varasemet otsust, kus tulekustutussüsteem peab põlengu korral käivituma (tavaline kasutusotstarve), et “sealjuures tuleb VÕS § 641 lg 2 p 2 kohaldamisel arvestada keskmisele kvaliteedile vastava konkreetse süsteemi toimimise tööpõhimõtteid, muuhulgas võib konkreetsest süsteemist sõltuda põlengu fikseerimise viis. Suitsuandur peab reageerima ka suitsule ja tagama põlengust märkuandmise võimalikult varases faasis, st reageerima ka põlengule viidata võivale suitsule.”²²⁵ Seega tuleb keskmise kvaliteedi puhul arvestada ka süsteemi toimimise põhimõtet.

Hilisemates lahendites on Riigikohus nimetanud eelmises lõigus nimetatud üldteada asjaolusid ka elamiskõlblikkuseks ning autori hinnangul kattub kvaliteedi kriteerium siinkohal otstarbekohase kasutamise kriteeriumiga. Nii on näiteks Riigikohus²²⁶ öelnud, et korterit ostes tuleb pidada enesestmõistetavaks, et selles ei esineks elamist takistavaid või seda võimatuks tegevaid asjaolusid. Sellest lähtuvalt ei sobi elamiseks näiteks korter, milles ei ole võimalik tagada elamiseks elementaarseid tingimusi nagu näiteks normaalset temperatuuri²²⁷. Kolleegiumi arvates²²⁸ hõlmavad vähemalt uutes ehitistes elementaarsed elutingimused üldjuhul veel ka näiteks elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist püsivalt häiriva olulise müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumist. Eeltoodu kehtib sarnaselt ka kasutatud eluruumi ostmisel, kuid viimaselt ei saa siiski eeldada uue korteriga samaväärset kvaliteeti. Kolleegium on veel lisanud, et kui ostetud eluruum ei vasta elementaarsetele tingimustele, tuleb seda pidada lepingueseme mittevastavuseks lepingutingimustele, kui pooled pole lepingueseme omadusi detailselt kokku leppinud või on siis eraldi kokku leppinud, et eluruum ei pea mõnele elementaarsele elutingimusele vastama.

DCFR ei too artiklis IV.C. – 3:104 välja millisele kvaliteedile peab kokkuleppe puudumisel töö vastama, kuid kommentaarides on täpsustatud, et kui puudub nõue töö vastavuse osas teatud otstarbele, siis tuleb hinnata töö vastavust kvaliteedi kriteeriumitele, kusjuures ei tohiks üle hinnata erinevust nende kahe kriteeriumite vahel.²²⁹ Seega polegi ilmselt võimalik väga selget piiri otstarbekohase kasutuse ja keskmise kvaliteedi vahele tõmmata ning mis puutub elamiskõlblikkuse, siis selle alusel on võimalik sisustada mõlemat kriteeriumit. Seda enam, et kasutatavus teatud otstarbeks eeldab teatud omadusi ning omadused seonduvad omakorda kvaliteediga.

²²⁵ RKTko nr 3-2-1-116-16, p 75.

²²⁶ RKTko 3-2-1-129-12, p 23.

²²⁷ RKTko 3-2-1-115-04, p 21.

²²⁸ RKTko 3-2-1-129-12, p 23.

²²⁹ C. Von Bar, E. Clive (viide 10), lk 1717.

Suurbritannia õigusruumis on veel leitud, et kui elamu üks tuba on näiteks niiskuse tõttu elamiskõlbmatu, siis loetakse, et kogu elamu on elamiskõlbmatu.²³⁰ Seega on keskmise kvaliteedi määramisel oluline arvestada selliste elementaarsete ning enesestmõistetavate asjaoludega, millega keskmise kvaliteedi määramisel arvestama peab. Samas on see autori arvates ka pisut vaieldav. On arusaadav, et keskmise kvaliteedi sisu on tunduvalt laiem, kui selle nimetus väljendab, kuid samas on olemas töövõtu korral eraldi paragrahv, mis otstarbekohast kasutamist reguleerib (VÕS 641 lg 2 p 2) ning antud juhul sobib konkreetselt elamiskõlblikkus küll selle sätte eesmärgi kaitsesfääri, sest kui elamu pole elamiskõlblik, siis pole ta ilmselgelt kasutatav otstarbeks, milleks seda liiki töid (elamut) tavaliselt kasutatakse ehk elamiseks. Ka Common law õigusruumis peetakse elamiskõlblikkust näiteks otstarbekohase kasutuse kriteeriumiks.²³¹

Saksamaal peetakse oluliseks materjali ja tööde kvaliteedi hindamisel selle füüsikaliste omaduste sobivust ning ka ilmastikukindlust, mis mõjutavad selle materjali kasutatavust ning kvaliteedile vastavust.²³² Keskmise kvaliteet omab tähtsust ka EhS'i §'is 11 toodud miinimumnõute täitmisel ning väljendub eelkõige kvaliteetsete materjalide kasutamises, et tagada seaduses toodud nõuded nagu mehaaniline vastupidavus, stabiilsus, tuleohutus, mürakindlus ja energiasäästlikkus (soojapidavus). Nende miinimumnõuetega on piiratud ka töövõtja materjali valiku vabadus. Materjalide vahetamisel on oluline järgida, et nende olulised parameetrid ei muutuks nagu näiteks ehitusbloki valikul U-arv, mis soojapidavust iseloomustab. Selliste teatud parameetritega on konstruktorid projekteerimisel arvestanud ja teinud arvutusi, et tagada teatud energiaklassiga ehitised ning selliseid parameetreid ehitaja enam muuta ei tohi.

Keskmise kvaliteedinõude rikkumisega²³³ on tegemist ka ebastabiilse, varisemisohtliku ja seetõttu elamiskõlbmatu hoone puhul, sest nende kõrvaldamiseta pole võimalik elamut igapäevaseks elamiseks kasutada. Antud juhul on seega tegemist EhS'is tulenevat miinimumnõuete rikkumisega. Sellist varisemisohtu võivad põhjustada näiteks puitkonstruktsioonide ulatuslikud seenkahjustused ja konstruktsioonide mädanemine. Autori arvates on selle lahendi puhul samuti tegemist pigem tavalise otstarbekohase kasutamise võimaluse rikkumisega, mida väljendab VÕS 641 lg 2, mitte keskmise kvaliteedinõude rikkumisega. Senise argumentatsiooni põhjal oleks õigem alustada VÕS 641 lg 2 analüüsist

²³⁰ R. Knowles. 200 Contractual Problems and their Solutions. Hoboken, GB: Wiley-Blackwell, 2012, lk 366.

²³¹ MacRoberts. (viide 185), lk 121.

²³² Münchener Kommentar / J. Busche (viide 6), § 633 äärenr 10.

²³³ RKTko nr 3-2-1-80-10, p 6.

ning kui ehitist pole võimalik otstarbekohaselt kasutada, pole vajadust enam keskmise kvaliteedi kriteeriumi juurde liikuda, sest mittevastavus oleks juba tuvastatud.

Veel tuleb keskmise kvaliteedi määramisel arvestada vastavate standardite ja normide olemasoluga ning tavade ja praktikaga.²³⁴ Eelnevat silmas pidades mängib kvaliteedi määramisel olulist rolli ka Riigikohtu lahend²³⁵, kus rõhutatakse, et töö lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel tuleb arvestada üldtunnustatud ehitusreeglite ning hea ehitustavaga, kusjuures arvestada tuleb selliste ehitusstandarditega, mis kehtisid just ehitamise ajal. Riigikohtu arvates kehtivad need üldtunnustatud standardina ning ei pea olema eraldi kokku lepitud või korrektselt formaliseeritud kujul kehtestatud ning selle eiramisest tingitud negatiivsed tagajärjed kujutavad endast alati puudusi VÕS § 642 lg 2 p 2 ja § 77 alusel. Lisaks arvessevõttes ehitise iseloomu ja kasutusotstarvet, ei tähenda minimaalsetele kvaliteedinormidele vastavuse tuvastamine veel tingimata kooskõla lepinguga. Kui ehitajaga oli kokku lepitud, et ehitamine peab vastama kõrgematele nõuetele, tuleb nendest kokkulepetest ka lähtuda. Samas tuleb arvestada kohustuste täitmisel ka hea usu põhimõtet ning ka teises Riigikohtu²³⁶ lahendis rõhutatakse, et VÕS § 77 lg 1 järgi lepingus kokku leppimata kvaliteedi osas tuleb eelkõige arvestada ehitamisele seaduses sätestatud nõudeid ja ehitustava. Ka Saksa VOB/B § 13 kommentaaride kohaselt on ehitise kvaliteet puudulik ka juhul, kui osapoolte vahel kokkulepitud kvaliteedi tingimused on täidetud, kuid ehitist ei vasta teada tuntud tehnilistele reeglitele.²³⁷

Ehitamise kvaliteedile võib viidata ka lepingu maksumus.²³⁸ Kui nõudeid pole kokku lepitud, siis võib lepingu hind viidata kvaliteedile, millega täitmist eeldatakse, kuigi keskmine kvaliteet iseenesest ei seonu hinnaga.²³⁹ Autor nõustub seisukohaga, et lepingu hind viitab kvaliteedile, millega täitmist eeldatakse. Kvaliteetsed materjalid on tavaliselt kallimad, sama on ka pädeva tööjõuga, kes üldjuhul õigeid võtteid kasutades materjale paigaldavad. Seega saab väita, et kvaliteet seondub hinnaga.

Muuhulgas on ka avalik-õiguslike normide ületamise puhul näiteks müra osas eelduslikult tegemist lepingule mittevastavusega, eriti veel siis kui normid on tervisekaitse eesmärgil kehtestatud. Riigikohus²⁴⁰ on ka varasemalt leidnud, et asja ümbritsev müra võib vähendada

²³⁴ Varul, jt. Võlaõigusseadus I (viide 138), lk 367.

²³⁵ RKTko 3-2-1-56-02 p 17.

²³⁶ RKTko 3-2-1-100-15 p 26; 3-2-1-131-05 p 12.

²³⁷ Beck'scher Online-Kommentar. VOB/B § 13, osa III, äärenr 39.

²³⁸ A. Van Weele, J. van der Puil. International Contracting : Contract Management in Complex Construction Projects : Contract Management in Complex Construction Projects, lk 118.

²³⁹ Varul, jt. Võlaõigusseadus I (viide 138), lk 367.

²⁴⁰ RKTko 3-2-1-43-08, p13.

asja, sh ka korteriomandi väärtust, kui see segab asja kasutamist ning asja omanikul pole seejuures võimalik nõuda segamise lõpetamist.

Lisaks seadusele võivad VÕS § 23 lg 1 p 1 kohaselt lepingupoolte kohustused tuleneda ka lepingu olemusest ja eesmärgist, mis on ühtlasi ehitise kvaliteeti puudutava kokkuleppe puudumisel nõutava kvaliteedi väljaselgitamiseks olulisim viis. Riigikohus on töövõtja kohustuse sisu ja kvaliteedi taseme üle selgitanud, et ehituslepingu tõlgendamisel tuleb arvestada asjaoluga, kas tegemist on uue ehitise või ajalooliste ehitiste restaureerimisega, ehitise kavandatava otstarbega ja sellest tulenevate võimalike kõrgendatud nõuetega ehitise kvaliteedile, mis võisid olla töövõtjale teada ning samuti seda, kas tellija on spetsialist nagu töövõtja.²⁴¹ Nii on näiteks vanalinna ehitatavate korterite puhul kvaliteedinõuded tunduvalt kõrgemad kui tavalise korteri puhul ning ostja peab saama tugineda ootusele, et korteris ei ole kasutatud laminaatparketti isegi siis, kui selles selgelt kokku pole lepitud, sest selline ootus on põhjendatud lepingu olemuse ja eesmärgiga.

Lisaks on kvaliteeti selgitatud VÕS kommentaaride § 631 lg 2 p 2 (töö sobivus tavaliseks või kokkulepitud kasutusviisiks) all, kus sisuliselt ikkagi viidatakse VÕS § 77 kohasele kontrollikohustusele juhul, kui töö on põhimõtteliselt § 641 lg 2 kohaselt eesmärgipäraselt kasutatav. Täiendavalt § 77'le peab töövõtulepingu korral keskmise kvaliteediga teostatud töö vastama esiteks vähemalt samale kvaliteedile, mis tavaliselt oleks hoolsa ja kõiki vajalikke eriteadmisi sealhulgas nõutavaid kutseoskusi ja erialaseid teadmisi omava töövõtja teostatud sarnasel töö. ²⁴² Teiseks tuleb “tavaliselt oodatava kvaliteedi” osas arvestada ka töövõtulepingu spetsiifilise iseloomuga, mille puhul on eelduslikult tegemist lepinguga oma ala asjatundja ja professionaaliga, kellel on majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku asjatundlikkus, vajalike teadmiste ja oskuste olemasolu ning ta ka neid täpselt järgib.²⁴³ Seega, standard, mille alusel hinnatakse sellise töövõtja kohustuste täitmise nõuetekohasust, on kõrge. Hea ja asjatundliku hoolsuse puhul on teisalt tegemist ka objektiivse standardiga ning seejuures on esmatähtis küsida, kuidas oleks sama töö teinud sellises majandus- ja kutsetegevuses kehtivad ja vajalikke nõudeid ja oskusi omav ettevõtja.²⁴⁴

“Hoolsa ettevõtja” mõiste on aga omakorda sisustatud erinevate põhjalikult läbitöötatud ning formaliseeritud kutsestandardite ja normatiivide kaudu.²⁴⁵ Nende hulka kuuluvad näiteks erinevad ehitusnormatiivid ja heakskiidetud kutsestandardid. On nimetatud ka head

²⁴¹ RKTko nr 3-2-1-56-02, p17.

²⁴² Varul, jt (viide 4), lk 69.

²⁴³ Samas, lk 69.

²⁴⁴ Samas, III, lk 69.

²⁴⁵ Samas, III, lk 70.

ehitustava.²⁴⁶ Töö kvaliteeti on sisustatud jällegi EhS'i asjatundlikkuse põhimõtte kaudu nagu ka töö sobivust tellija silmaspeetud ja tavalise kasutamise otstarbe korral. Autori arvates on see ka mõistetav, sest nagu peatükis 2.2 juba selgitatud on vastutava spetsialisti temaatika olnud seni problemaatiline ja põhjustanud kvaliteedi osas küsitavusi. Asjatundlikkus loob aga selgema eelduse, et keskmine kvaliteet ka saavutatakse. Kuna nüüd on uues EhS'is asjatundlikkuse printsiip selgelt välja toodud ning ei vaja enam VÕS'i kommentaarides põhjalikku lahtiselgitamist osas, mis puudutab ehitustöövõtulepingut. EhS'i kohaseid põhimõtteid peavad aga järgima kõik, kes tegelevad seaduse mõttes ehitamisega.

Kokkuvõtteks saab öelda, et keskmise kvaliteedi sisu on väljakujunenud praktika kohaselt laiem, kui pelgalt grammatilisel tõlgendamisel võiks tunduda. Kuigi keskmine kvaliteet on tuletatav kõrgema ning madalama võimaliku kvaliteedi võrdlusest on keskmise kvaliteedi määramisel oluline ka tootjapoolne info ning vastavus standardile, samas ka normid, tavad ja praktikad. Ennekõike kujutab aga keskmine kvaliteet teatud omadusi, mis üleantaval töö tavaliselt on ning on üldteada asjaolusid, mille tõendamine ei ole vajalik. Ehitamise kvaliteedile võib viidata ka lepingu maksumus. Elamute puhul on keskmise kvaliteedi määramisel võtmeküsimuseks selle elamiskõlblikkus, mis on autori arvates vaieldav, kuna elamiskõlblikkus viitab pigem otstarbekohase kasutamise võimalusele, mida reguleerib VÕS § 641 lg 2 p 2. Lisaks peab töövõtulepingu korral keskmise kvaliteediga teostatud töö vastama vähemalt samale kvaliteedile, mis tavaliselt oleks hoolsa ja kõiki vajalikke eriteadmisi, sealhulgas nõutavaid kutseoskusi ja erialaseid teadmisi omava töövõtja teostatud sarnasel töö ning oodatava kvaliteedi puhul tuleb arvestada ka töövõtulepingu spetsiifilise iseloomuga, mis eeldab töövõtjapoolset kõrget asjatundlikkust. Kvaliteetsete materjalidega teostatud kvaliteetsed tööd on ka aluseks EhS §'is 11 toodud ehitisele esitatavate nõuete täitmisel. Keskmise kvaliteedi puudmise korral ei saa ehitist ka otstarbekohaselt kasutada, sest otstarbekohase kasutamise korral on ehitisel teatud omadused ja neil omadustel on mingi kvaliteet ning kui see kvaliteet on puudulik, siis pole ehitist võimalik ka otstarbekohaselt kasutada.

2.3.1. Standard kvaliteedi tagamise vahendina

Kuna otsekohalduv Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse nr 305/2011 nõuded on üldist laadi, on vajadus täpsemate ehitusnõuete järele, mille üheks võimaluseks on standardi väljatöötamine. Harmoneeritud standardid võivad reguleerida nii ehitisi kui ka selle osi. Ehitis

²⁴⁶ Varul, jt (viide 4), lk 70.

vastab nõuetele, kui tema osad ning ehitamisel kasutatud materjalid ja tooted ning seadmed vastavad nõuetele. Samuti on rõhutatud, et ka täitmise kvaliteedi määramiseks kasutatakse eelkõige standardeid, tehnilisi norme, mudeleid jms.²⁴⁷ Samuti on standardite olemasolu VÕS § 77 keskmise kvaliteedi määramise aluseks.²⁴⁸ Standardimisel pikemalt peatumine on vajalik seetõttu, et need normid on väga tähtsad ja tihedalt seotud ehitustegevusega ning seavad sellele olulisi nõudeid, kuid kas standardite järgimine on ka kohustuslik? Ehitamine muudab teatavasti tunduvalt keskkonda, muutused on seejuures pöördumatud ning arvestada tuleb tööde suure riskiastme ja ohtlikkusega. Ehitamine puudutab aga peaaegu kogu elanikkonda ning siin ei saa täielikku isetegevust lubada.²⁴⁹ Seetõttu ei saa standardite tähtsust alahinnata. Seetõttu analüüsitakse, milline on standardite seos keskmise kvaliteediga ja hea ehitustava põhimõttega ning mis on standardi õiguslik tähendus.

Standard on vabatahtlikuks kasutamiseks mõeldud normdokument, mis on koostatud konsensuse alusel ning mille on vastu võtnud tunnustatud asutus.²⁵⁰ Eestis on tunnustatud asutuseks määratud Eesti Standardikeskus. Standardis tuuakse juhtnöörid, reeglid ja omadused tegevuste või nende tulemuste kohta üldiseks ja korduvaks kasutamiseks ning on suunatud korrastatuse optimaalse taseme saavutamisele antud kontekstis.²⁵¹ Standardi koostamise algatamist ja selle koostamises võivad osaleda kõik huvitatud osapooled ning standardimise komiteede kaudu osalevad standardite koostamises tootjad, teenusepakkujad, tarbijate ja riigi esindajad ning teadusasutused, lähtudes ühisest huvist antud valdkonna/teema vastu. Eestil on kohustus kõik Euroopa standardid muutmata kujul Eesti standarditena kasutusele võtta ning seejuures on väga oluline ka osavõtt Euroopa ja rahvusvahelisest standardimistööst, et edendada parimaid praktikaid ning muuhulgas vältida Eesti tingimustesse sobimatuid nõudeid.²⁵² Standardimisest saadavaks kasuks on Eesti Standardikeskuse andmetel toodete, protsesside ja teenuste eesmärgivastavuse parenemine, kaubanduslike tõkete vältimine ning tehnilise koostöö hõlbustamine.

Standardimisest saadava kasu näitlikustamiseks on Eesti Standardikeskus toonud autori arvates väga hea näite laialdaselt kasutatava kirjapaberi formaadi A4 mõõtmetest, mis on kokku lepitud näiteks standardiga EVS-EN ISO 216. Standardiks vormistatud kokkuleppest

²⁴⁷ Varul, jt. Võlaõigusseadus I (viide 138), lk 230.

²⁴⁸ Samas, lk 230.

²⁴⁹ E.Oidermaa, Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon. - Riigikogu toimetised 14.06.2004/9 Arvutivõrgus: <http://rito.riigikogu.ee/eelmised-numbrid/nr-9/ehitise-ja-ehitamise-nouete-oiguslik-regulatsioon/>, (13.08.2016).

²⁵⁰ E. Oidermaa. Ehitusõigus. TTÜ kirjastus 2005, lk 29.

²⁵¹ Eesti Standardikeskuse kodulehekül. Arvutivõrgus: <https://www.evs.ee/Standardimine/Standardimine/tabid/79/Default.aspx> (12.08.2016).

²⁵² Eesti Standardikeskus. Arvutivõrgus: www.evs.ee.

on kasu nii tootjale, kes valmistab kokkulepitud mõõtmetega (nt A4) paberi, kui ka tootjale, kes valmistab seadme, milles on võimalik kasutada kokkulepitud mõõtmetega paberit, aga ka tarbijatele, kes hangib paberi, mis sobib seadmega kasutamiseks.²⁵³

Standardite koostamisprotsess järgib ühtseid standardimise põhimõtteid, milleks on asjakohane tehnikatase, vasturääkivuse puudumine, üheselt mõistetavus, konkreetsus ning vastavus vajadustele.²⁵⁴ Omakorda on rõhutatud veel viit standardimise põhimõtet, milleks on kaasatus, avatus, läbipaistvus, konsensus ja kättesaadavus.²⁵⁵ Vastavalt standardi käsituslale ja koostamise eesmärgist tulenevale võidakse standardeid liigitada vastavalt EVS-EN 45020:2008'le põhi-, termini-, katsetus-, toote-, protsessi-, teenuse-, ühilduvus-, kavandamis-, ohutus- ja deklareeritavate omaduste standarditeks. Seega on võimalik ehitusvaldkonnas iga töö ja protsessi puhul kehtestatud standardit järgida, mis omakorda tagab protsessi, töö või toote ühtlase kvaliteedi.²⁵⁶ Nagu eelnevalt tuvastatud oli standardi järgimine ka üks keskmise kvaliteedi kriteeriumi sisustamisvõimalustest.

Kuigi standard on vabatahtlikuks kasutamiseks mõeldud normdokument, on Riigikohus sisutanud head ehitustava läbi standardite.²⁵⁷ Nagu eelnevalt tuvastatud, peavad töövõtjad heast ehitustavast kinni pidama ning seega arvestama ka standardite kasutamisega. Riigikohus on veel lisanud, et "Eeltoodu ei tähenda siiski, et asjassepuutuval standardil ei ole õiguslikku tähendust. /.../ Ka soovitusliku iseloomuga standardile vastavus loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitise vastab nõuetele".²⁵⁸ Seega on standardil õiguslik tähendus, sest see tagab heast ehitustavast kinnipidamise ning ka ehitise vastavuse põhinõuetele.

Tekib küsimus, kas standarditest võib ka kokkuleppega kõrvale kalduda nähes ehitusprojekti teist ette, kui standard seda teeb. Ilmselt võib, lähtudes sellest, et standard on siiski vabatahtlikuks kasutamiseks mõeldud normdokument. Sellisel juhul peab aga töövõtja suutma tõestada, et ta on kinni pidanud heast ehitustavast järgides mõnda teist hea tava allikat nagu näiteks juhise. Küll aga ei saa kõrvale kalduda kohustuslikut standardist, mis on seadusega ette kirjutatud. Lisaks peavad olema täidetud ka ehitisele esitatavad miinimumnõuded nagu näiteks mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus, ehk siis insener peab oma tugevusarvutustega saavutama piisava kandevõimega ehitise kasutades selleks kas siis standardis toodud varuteureid või mõnest teisest allikast pärinevat vastavat infot.

²⁵³ Eesti Standardikeskus.

²⁵⁴ E. Rebane. Ehitustoote CE-märgistus. – EhitusEst 2015 nr 4, lk 30.

²⁵⁵ Eesti Standardikeskus.

²⁵⁶ Eesti Standardikeskus.

²⁵⁷ Peatükk 1.3.

²⁵⁸ RKHKo nr 3-3-1-69-16 p34; RKKKo nr 3-1-1-7-10, p 7.2.

Euroopa Liidu õiguse seisukohalt on olulisim standardite roll kaupade vaba liikumise tagamisel, sest nendega välditakse nõuete erisusest tulenevate tehniliste kaubandustõkete tekkimist.²⁵⁹ Ühisturu toimimise toetamise üheks õnnestunumaks näiteks on standardite osana nn uue lähenemisviisi direktiivide (CE-märgistuse direktiivide) nõuete täitmisel. Need on loodud tagamaks kaupade vaba liikumine ühisturul ning need kehtestavad olulised nõuded väga suurele hulgale erinevatele toodetele.²⁶⁰ Uue lähenemisviisi direktiividega seotud standardeid nimetatakse harmoneeritud standarditeks, mida on oluline eristada kuna need on eristaatusega Euroopa standardid ning lisaks nende seotusele Euroopa Liidu uue lähenemisviisi direktiividega on nende eesmärgiks kirjeldada veel ka tehnilisi lahendusi direktiivides toodud oluliste nõuete täitmiseks. Reeglina annab harmoneeritud standardite kasutamine direktiivi nõuete täidetuse osas nn vastavuse eelduse, kui selle standardi kohta on avaldatud viide Euroopa Liidu Teatajas (TNVS § 41 lg 1).²⁶¹ See teeb aga harmoneeritud standardite kasutamisest kõige lihtsama viisi tõendada direktiivide oluliste nõuete täitmist.²⁶² Peale info andmist toote kohta teavitab CE-märgistus, et kõik vajalikud hindamisprotseduurid on läbi viidud (näiteks vajadusel kaasatud teavitatud katselabor ja/või teavitatud sertifitseerimisasutus).²⁶³ Oluline on ka tähele panna, et harmoneeritud standardid ei tähenda seda, et toode sobib kõikidesse paigalduskohtadesse, vaid toode ja selle omadused peavad vastama ka projektis ning asukohariigis nõutavale.²⁶⁴

On väidetud, et standardid ei saa iseenesest kvaliteeti tagada, sest nad määravad üldjuhul ainult minimaalsed nõuded ja on vahendiks omanikule kvaliteedi tingimuste väljatöötamisel.²⁶⁵ Autor ei nõustu täielikult selle seisukohaga. Ehitustoodete olulised omadused on need ehitustoodete tunnused, mis on seotud ehitistele esitatavate oluliste nõuetega (CPR I, EhS § 11). See tähendab, et näiteks harmoneeritud standardis peavad olema toodud kindlasti need ehitustoote omadused, mille kaudu täidetakse ehitisele esitatavaid olulisi nõudeid.²⁶⁶ See tähendab, et minimaalsed nõuded peavad standardis niikuinii määratud olema, kuid eelnevatele peatükkidele toetudes saab väita ka, et standardid kajastavad ka keskmist kvaliteeti.

²⁵⁹ E. Rebane. Toimivusdeklaratsioon on vaba liikumise alus. – EhitusEst 2015 nr 5, lk 22-23.

²⁶⁰ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 9.03.2011 määrus (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ. – ELT L 88/5, 4.4.2011, preambul.

²⁶¹ Toote nõuetele vastavuse seadus. (TNVS) - RT I, 01.07.2016, 14.

²⁶² Eesti Standardikeskus.

²⁶³ E. Rebane. Ehitustoote CE-märgistus. – EhitusEst 2015 nr 4, lk 30.

²⁶⁴ E. Rebane. Oluline: harmoneeritud standardid toodetele. – EhitusEst 2015 nr 6, lk 22.

²⁶⁵ E. Oidermaa. (viide 76), lk 43.

²⁶⁶ E. Rebane. Ehitustoodete olulised omadused. – EhitusEst 2015 nr 7, lk 23.

Harmoneeritud tehnilisi kirjeldusi on aga omakorda kahte liiki ning peale standardite on veel ka tehnilised hinnangud ehk ETA'd. Ka ETA annab tootjale võimaluse varustada oma toode CE-märgisega. Toode vajab CE-märgist, kui toode on püsivalt ehitisega ühendatud, toode mõjutab ehitusnõuete toimivust (mehaaniline vastupidavus ja stabiilsus, tuleohutus, hügieen, tervis ja keskkond, kasutamise ohutus ja juurdepääs, katise müra eest, energiasäästlikkus ja soojapidavus, loodusvarade säästev kasutamine) ning toote kohta on olemas ühtlustatud standard või Euroopa hindamissuunis (nt ETA) ja tegemist on olukorraga, kus seda kasutatakse.²⁶⁷ Seega kui ehitustoodet vastab Euroopa harmoneeritud tehnilisele kirjeldusele, peab tootja selle toote kohta koostama toimivusdeklaratsiooni ja seejärel tuleb toode varustada CE-märgisega. Selliselt märgistatud tooteid võib aga müüa kõigis Euroopa Majanduspiirkonna riikides. ETA't saab koostada sellisel juhul, kui toode ei ole kaetud harmoneeritud standardiga. ETA on mõeldud eelkõige tootjatele, kelle toodang on kas liialt erinev standarditest või innovaatiline uus toodang ning ETA tegemine on oluliselt kiirem kui standardi koostamine, kuid samas annab võimaluse pääseda Euroopa ühisturule.²⁶⁸ ETA ise sisaldab aga üldist informatsiooni tootja, toote ja toote tüübi ning toomiskoha kohta, deklareeritud toote toimivuse kohta, viiteid kasutataud hindamismeetodite kohta ning tõendamissüsteemi koos selle määramise ja rakendamise kohta.

Enno Rebase²⁶⁹ arvates on oluline, et nii tellijad kui ka projekteerijad pööraksid rohkem tähelepanu võimalusele nõuda ETA-kohaseid tooteid, sest nii kindlustatakse põhjaliku vastavushindamise läbinud toodete kasutamine ning samuti võib lepingutes kokku leppida ETA-kohaste toodete kasutamise nõude.²⁷⁰ Autori arvates pole aga sellised detailsed kokkulepped lepingutes vajalikud, sest EhS § 11 lg 3 kohaselt tuleb niikuinii järgida ehitisele esitatavate nõuete sisustamisel Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 305/2011, mis on sisuliselt otsekohalduv ning millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ja EhS § 12 lg 4 kohaselt toote nõuetele vastavuse seadust (TNVS)²⁷¹. Määruse nr 305/2011 Artikli nr 4 kohaselt tuleb ühtlustatud standardi või Euroopa tehnilise hinnanguga (ETA) hõlmatud ehitustootetele koostada tootja poolt toimivusdeklaratsioon ning vastavalt Artikkel 8'le kinnitada ehitustootetele CE-märgis. Ühtlustamise õigusaktidest väljajäävate toodete puhul tuleb tootjal vastavalt TNVS §-le 14 koostada vastavusdeklaratsioon ning selle olemasolul kinnitada tootele vastavusmärgise ehk CE-

²⁶⁷ E. Rahuoja. Toimivusdeklaratsioonist ja CE-märgist, kas kinnitustarvikute sektoris kiputakse täna vinti üle keerama. – EhitusEst 2015 nr 3, lk 13.

²⁶⁸ E. Rebane. Ehitustootete tehniline hinnang ETA. – EhitusEst 2015 nr 2, lk 24-25.

²⁶⁹ Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidu tegevdirektor

²⁷⁰ E. Rebane. Ehitustootete tehniline hinnang ETA. (viide 268) lk 24-25.

²⁷¹ Toote nõuetele vastavuse seadus. - RT I, 01.07.2016, 14.

märgise. Mõlemal juhul on tulemuseks CE-märgis tootel. Seega pole mõtet lepingutes sätestada kokkuleppeid ETA'de kohta, pigem on mõistlik nõuda CE-märgistatud toodete kasutamist ehitusel. Siinjuures on oluline vahet teha toimivus- ja vastavusdeklaratsioonil, mis paljudele ehitajatele veel segadust tekitab. Toimivusdeklaratsioon tuleb seega väljastada harmoneeritud tehnilise kirjeldusega kaetud ehitustoodetele ning need tooted, mille kohta puuduvad harmoneeritud tootestandardid või Euroopa tehnilised hinnangud (ETA-d), jäävad endiselt siseriiklike normide poolt kaetuks ehk kohaldub TNVS. Näiteks ei saa toimivusdeklaratsiooni (eeldusel, et selle toote kohta pole ETA't koostatud) nõuda siseriiklikult reguleeritavatelt toodetelt nagu näiteks betoonsegud, tuletõkkeuksed, tuletõkke vaheseinad, suur hulk ehituskruvidest, sarrusteras ja suur osa plasttorudest.²⁷² Lisaks tuleb arvestada veel seda, et endiselt on enamiku standardite phul vastuolu standardi lisas ZA toodu, see tähendab, et seal räägitakse tavaliselt veel vastavusdeklaratsioonist.²⁷³ Arvestada tuleks, et standardiloomes kujuneb suhteliselt aeglaselt ning sellise vastuolu korral tuleks seega lähtuda CPR'st²⁷⁴, kui otsekohalduvast kõrgema taseme õigusaktist.

Kuigi Tehnilise Järelevalve Amet rõhutab²⁷⁵, et CE-märgistus seondub ainult ohutusega ning sealjuures ei kajasta märk toote kvaliteeti, töökorras olekut ega otstarbekohast kasutamist, on autor pisut teistsugusel arvamusel. Autor nõustub selle seisukohaga osaliselt ja eelkõige selliste ehitustoodete osas, mis on näiteks seeriatootmises nagu telliskivi või näiteks kinnitid. Ikka võib ette tulla olukordi, kus esineb praaktoodangut ning tingimata on vajalik kohapealne täiendav kontroll vastavusele enne kui toode ehitisse pannakse. Samas aga näitab CE-märgis autori arvates ikkagi kvaliteeti sellisel juhul, kui on tegemist näiteks metallist kandekonstruktsiooni detailiga, mille tootmine on ette nähtud sertifitseeritud tehases ning peab olema märgistatud. Kui selline detail koostatakse vastavalt nõuetele, siis lisaks ohutusele on ta tõenäoliselt ka vähemalt keskmise kvaliteediga. CE-märgistus väljastatakse, kui tootel on toimivusdeklaratsioon, mille koostamisega võtab tootja endale vastutuse ehitustoote eest deklareeritud toimivusele. Toimivusdeklaratsioon sisaldab muuhulgas ehitustoote toimivuse püsivuse hindamise ja kontrollimise süsteemi ning selles valguses ei saa väita, et toote ohutus on ainuke tingimus, mis tagatakse. On ju ka Riigikohus oma lahendis²⁷⁶ leidnud, et kui tootja on toote infos ette näinud teatud diameetriga toru ning ehitaja on selliselt ka ehitanud, siis võib eeldada, et tegemist on nõuetekohase ehitisega.

²⁷² L. Tamm, V. Põldmäe. Toimivusdeklaratsioonid bürokraatiamasinas. – EhitusEst 2014 nr 1, lk 34-35.

²⁷³ E. Rebane. Toimivusdeklaratsioon on vaba liikumise alus. – EhitusEst 2015 nr 5, lk 22-23.

²⁷⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 9. märtsi 2011. a määrus (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ. – ELT L 88/5, 4.04.2011.

²⁷⁵ Tehnilise Järelevalve ameti koduleht. Arvutivõrgus: <http://www.tja.ee/ce-margitus/> (12.03.2017).

²⁷⁶ RKTKo 3-2-1-59-14, p 15.

Seega CE-märgis näitab eelkõige toote kasutusohutust, kuid samas näitab ka toote keskmist kvaliteeti. Veel on standardil õiguslik tähendus, sest see tagab heast ehitustavast kinnipidamise ning ka ehitise vastavuse põhinoüetele. Vaatamata sellele on võimalik standarditest ka kokkuleppega kõrvale kalduda, kui töövõtja peab kinni heast ehitustavast järgides näiteks mõnda teist hea tava allikat nagu juhis või teise riigi normid. Seejuures peavad tagatud olema ehtistele esitatavad miinimumnõuded nagu ohutus ja stabiilsus. Kõrvale ei saa kalduda kohustuslikest standarditest, mille järgimine on seadusega ette nähtud.

2.3.2. Kvaliteedi tagamine tüüplepingutes.

VÕS § 641 lg 2 p 2 annab juhised olukorras, kui puudub kokkulepe töö omaduste osas, millest põhilised on töö sobivus tellija silmas peetud otstarve ja sellist liiki töö tavaline kasutusotstarve ning keskmine kvaliteet. Kuna ehituses on kasutusel mitmeid tüüplepinguid ning ka nendes võib olukorda, kus puudub kokkulepe töö omaduste osas, reguleerida, siis on mõistlik mõningaid tüüplepinguid võrrelda, et selgitada välja, millised nõuded tulenevad tööle tüüplepingutest ning kuivõrd need erinevad seadusjärgsetest lahendustest. Ühtlasi on mõistlik analüüsida tüüplepinguid ka kvaliteedi tagamise aspektist. On ju ka Rahvusvahelise Insenerkonsultantide Föderatsiooni põhikirja alusel üheks eesmärgiks kvaliteedi edendamine.²⁷⁷

Tüüplepinguid on mõistlik kasutada suurte keerukate rahvusvaheliste ehitusprojektide puhul. Näiteks on 2012. aastal Suurbritannias tehtud uuringu²⁷⁸ põhjal seal enim kasutatud lepinguvormid *JCT*²⁷⁹ *Contracts* – 72%, *NEC*²⁸⁰ *Contracts* – 29%, *ICE Engineering Contracts*²⁸¹ – 12% ning *FIDIC*²⁸² *Contracts* – 9%. Isegi Venemaa suurtes projektides on FIDIC’u kasutamise trend märgatav. Nii on näiteks Pulkovo lennujaama terminal ehitamisel Sankt Peterburis kasutatud FIDIC’u tüüptingimusi ja ka näiteks Šotsis taliolümpiamängude ettevalmistamisel.²⁸³ Antud peatükis käsitletakse ETÜ 2013, FIDIC ja YSE 1998²⁸⁴ tüüplepingu vorme.

ETÜ 2013 puhul on tegemist Eesti tüüptingimustega, FIDIC’u puhul rahvusvahelise vormiga ning YSE puhul Soome omaga. Nii on võimalik saada hea ülevaade, kuidas on meil ja näiteks

²⁷⁷ L. Klee, lk 267.

²⁷⁸ National Construction Contracts and Law Survey 2012.

²⁷⁹ *The Joint Contracts Tribunal*

²⁸⁰ *The New Engineering Contract*

²⁸¹ *Institution of Civil Engineers*

²⁸² *Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*, antud peatükis käsitletakse FIDIC’u punast raamatut.

²⁸³ L. Klee, lk 271.

²⁸⁴ *Yleiset sopimusedot YSE 1998*

Soomes kvaliteediküsimused ehituses lahendatud, kust Eesti ehitusvaldkond on kvaliteedi osas palju üle võtnud ning kuidas samad teemad rahvusvahelises FIDIC'us lahendatud on.

Nii ETÜ 2013, FIDIC kui ka YSE 98 määravad, et töövõtja poolt teostatav töö peab vastama lepingutingimustele nii kokkulepitud mahus kui kvaliteedis. Töö juurde kuuluvate dokumentide vastavust lepingule FIDIC ja YSE 98 eraldi ei käsitle, samas on dokumendid üks töö osa. Sellest järeldatakse, et ka töö juurde kuuluvad dokumendid töö osana peavad vastama lepingutingimustele.²⁸⁵ Seega on sarnasus VÕS'ga olemas.

Vastavalt ETÜ 2013 punktide 4.9.1 peab töövõtja tegema tööd kehtivate õigusaktide ja lepingus kokkulepitud nõuete (sh kvaliteedinõuete) kohaselt. Kui aga lepingus ei ole sätestatud täpsemaid nõudeid tööde kvaliteedi kohta ja need ei tulene ka õigusaktidest, peab töövõtja teostama tööd asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga ja järgima tööde tegemisel head ehitustava. Tegemist on seega sisuliselt VÕS'i §'ga 77 lg 1 ning hea ehitustava järgimise mõte sisaldub juba ka EhS'is. Samuti on järgmises punktis 4.9.2 üle korratud EhS'i olulisi põhimõtteid nagu ohutus ja täpsustatud on, et tööd ei tohi tekitada ohtu inimeste elule, tervisele, varale ega keskkonnale. Punkt 4.9.3 kohaselt peavad tööd olema teostatud ka oskuslikult ja hea ehitustava kohaselt tulenevalt lepingu eesmärgist ning need tööd tuleb teostada keskkonna- ja energiasäästlikult, mis sisuliselt tuleneb ka EhS'ist. Olulisem punkt on 4.9.4, kus on öeldud, et "töövõtja peab tööde tegemisel järgima ka ehitustoodete ja -seadmete tootjate ja tarnijate antud juhiseid või soovitusi nende installeerimiseks ja paigaldamiseks. Tellija²⁸⁶ kohustub põhiliste kasutatavate ehitustoodete ja -seadmete vastavussertifikaadid tellijale esitama enne paigaldustööde alustamist." Seega on tehtud toote paigaldusjuhendite järgimine ja sertifikaatide nõudmine ning esitamine erinevalt seadusejärgsest lahendusest töövõtjale kohustuslikuks. See aga tagab kvaliteetsete ehitustoodete kasutamise ning on nende kvaliteedi määramisel ja kontrollimisel oluline nõue.

FIDIC on Rahvusvahelise Insenerkonsultantide Föderatsiooni väljatöötatud standardtingimustega leping ning on Eestis üha enam kasutatav tüüplepinguvorm. FIDIC lepingute levikut on mõjutanud ka mitmed finantseerimisasutused, näiteks Maailmapank ja EBRD (European Bank for Reconstruction and Development), kes eelistavad FIDIC lepinguvormide kasutamist ehitusprojektide rahastamisel.²⁸⁷ Samuti on levikule Kesk- ja Ida-

²⁸⁵ T. Aaso, I. Tirmaste, P. Raudla. Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – III osa. VMT Ehituse blogi.

²⁸⁶ Siin on ilmselt mõeldud töövõtjat.

²⁸⁷ M. Mehilane. FIDIC lepingud jätkavad pealetungi – Ehitusuudised.ee, 25.05.2011. Arvutivõrrgus: <http://www.ehitusuudised.ee/arvamused/2011/05/25/fidic-lepingud-jatkavad-pealetungi>, (11.01.2016).

Euroopas kaasa aidanud rahvusvahelised ehitusprojektid ning Euroopa Liidu laienemine.²⁸⁸ FIDIC'ul on olemas erinevad raamatud (kollane raamat, punane raamat, roheline raamat, valge raamat, kuldne raamat ja hõbedane raamat)²⁸⁹, mille kasutus sõltub töö sisust. Tegemist on kahepoolse lepinguga, mis on mõeldud juhtima kolmepoolset protsessi.²⁹⁰ See tähendab, et kuigi leping on sõlmitud töövõtja ja tellija vahel, mängib kogu ehitusprotsessi juhtimisel olulist rolli tellija poolt määratud insener.

Otseselt kokkuleppe puudumise olukorda FIDIC'us ei käsitleta, pigem tahetakse vastutust nt punase raamatu kohaselt töövõtjale panna ning selleks on näiteks pakkumusteates kinnitus, et töövõtja on uurinud lepingutingimusi, töökirjeldust, jooniseid, töömahuloendit, muid loendeid ja täiendusi, mis on lepinguesemeks oleva töö tegemiseks ning tagatakse nende vastavus.²⁹¹ Selline kinnitus viitab sellele, et tahetakse vältida olukorda, kus puudub kokkulepe töö omaduste osas.

Ometi neid olukordi esineb, kus puudub kokkulepe vastavate omaduste osas ning projektist ega muudest lepingudokumentidest pole võimalik neid välja lugeda. Selle puhul saab kohaldada punkti 7.1 "Teostus", mis viitab, et töövõtja peab tegema töö lepingus määratud moel, sobivate töömeetoditega ning hoolikalt järgmia head ehitustava, kasutades korrektselt töövahendeid ja ohutuid materjale. Ehks siis lepingus määratlemata nõuete puhul tuleb siingi toetuda põhiliselt heale ehitustavale. Oluline roll kvaliteedi tagamisel on FIDIC lepingutes muidugi ka tellija poolt määratud inseneril, kelle ülesanne on kooskõlastada kõik sellised kokkuleppimata juhud ning anda välja punkt 3.3 kohaseid juhiseid tööde tegemiseks.

Lukas Klee²⁹² arvates on FIDIC'u punase raamatu kohaselt inseneril koguni kolm olulist rolli: töövõtja agent, sertifitseerija ning nõuete käsitleja. FIDIC'us peetakse kvaliteedi tagamisel oluliseks ka punkt 4.9 töövõtja poolset kvaliteedi tagamise süsteemi sisseseadmist, millega on võimalik demonstreerida lepingule vastavust ning see peab vastama lepingus sätestatud nõuetele. Samas aga ei vabasta vastavus kvaliteedi tagamise süsteemile töövõtjat lepingust tulenevatest ülesannetest, kohustustest ega vastutusest.

Juhul, kui lepingus pole märgitud mingi töö nõudeid ja täitmise kvaliteeti, tuleb lähtuda tööde mõõtmise ja hindamise punktist 12.3 "Hindamine", mis kirjeldab, et iga töö osa sobivaks

²⁸⁸ L. Klee, lk 90-91.

²⁸⁹ FIDIC'u kodulehekül. Arvutivõrgus: <http://fidic.org/>. (05.09.2016).

²⁹⁰ L. Klee, lk xvii.

²⁹¹ Pakkumusteade. Ehitustöövõtulepingu tingimused. Ehitus- ja inseneri töödeks tellija antud projekti alusel. (FIDIC'u punane raamat). Esimene väljaanne 1999, lk i.

²⁹² L. Klee, lk 7.

tariifiks või hinnaks on Lepingus vastava töö jaoks määratud tariif või hind. Kui selline töö aga puudub, tuleb järgida sarnase töö kohta kehtivaid tariife või hindu. Samuti on lisatud, et iga tariif või hind peab olema tuletatud lepingus kasutusel olevatest hindadest. Kui selliseid pole, tuleb aluseks võtta põhjendatud tööde korraldamisega seotud kulud koos mõistliku kasumiga. Insener peab samuti viidatud alapunkti 3.5 kohaselt konsulteerima lepingupooltega kokkuleppele jõudmiseks. Kokkuleppe mittesaavutamisel tuleb tal teha aga erapooletu otsus.

Seega FIDIC erineb seadusjärgsest eelkõige selle poolest, et töövõtjal tuleb esitada kvaliteedi tagamise plaan ning inseneril (omanikujärelevalvel) on tunduvalt vastutusrikkam roll. Töö nõuete puudumise osas on tuleb aga järgida lepingus märgitud sarnaseid töid, mille puhul on tegemist sarnase põhimõttega nagu VÕS § 641 lg 2 p 2, sest tuleb lähtuda sellisest otstarbest, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse ehk siis sarnastest töödest.

YSE 1998²⁹³ on mõeldud reguleerima ettevõtjate vahelisi ehitustöövõtte ning sarnaselt võlaõigusseadusega pole ehituse töövõtuleping tarbijatöövõtuleping.²⁹⁴ Soomes kasutatakse ehitustöövõtu üldisi lepingutingimusi selliselt, et lepingusse kaasatakse viide üldistele lepingutingimustele ja nii saab YSE 98 abil lahendada töövõtulepingu ajal ja pärast seda tekkivaid ebasulgusi. Erimeelsuste lahendamises on olnud palju abi sellest, et suurte remonttööde puhul on Soomes kombeks siduda YSE 98 tingimused töövõtulepingu osaks.²⁹⁵

YSE 98 kohaselt peab töö samuti vastama lepingu tingimustele ning YSE 98 § 1 lg 1 kohaselt kohustub töövõtja parandama või teostama töö uuesti, kui töö või selle tulemus ei vasta lepingutingimustele. Paragrahv 1 lg 3 lisab, et töövõtja peab oma lepingust tulenevaid kohustusi täitma professionaalselt, pidades kinni kehtivatest ehitamist puudutavatest õigusaktidest ning heast ehitustavast. YSE 98 § 10 järgi on töövõtja kohustuseks järgida ka lepingu dokumentidest tulenevaid kvaliteedi tagamise nõudeid. Ehk, töövõtja peab enne töö alustamist esitama kirjalikult oma kvaliteedi tagamise plaani sarnaselt FIDIC'uga, et saavutada lepingus kindlaks määratud kvaliteet. YSE 98 § 11 lg 1 järgi on veel töövõtja kohustuseks korraldada ise oma töökohustuste hulka kuuluva töö kvaliteedi tagamine ning parandada võimalikud puudused ja vead enne töö üleandmist tellijale. Lõikes 2 täpsustatakse,

²⁹³YSE - *Rakennusurakan yleiset sopimusehdot*

²⁹⁴T. Aaso, I. Tirmaste, P. Raudla. Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – II osa. VMT Ehituse blogi.

²⁹⁵Sirkka Terho Suomen. Ettekanne 25.10.2007. Kinnisvaravaldkonna Soome-Eesti arendamis- ja koolitusprogramm SVING. Tööpakett 2, õiguskord. Soome Kinnisvaraliit, lk.34, Arvutivõrgus: <http://kiinkonet.virtualserver11.nebula.fi/sving/uploads/sving/Seadusandlus%20ja%20tegevuskeskkond.pdf> (07.08.2016).

et töövõtja peab teatama tellija esindajale töövõtus tuvastatud tõsistest puudustest ja meetmetest nende parandamiseks.

YSE 98 § 15 „Kinnipidamine heast ehitustavast“ reguleerib täpsemalt olukorda, kui pole märgitud lepingudokumentides ehitustöö või selle osa nõudeid nagu näiteks kvaliteet, maht ja teostamisviis. Sellisel juhul peab töövõtja järgima lepingudokumentidega samasuguste või võrreldavate tööde teostamiste kohta antud sätteid või nende puudumisel vastavatel ehitustöödel tavaliselt järgitavaid toimimisviise, et saavutada hea ja korrektne tulemus. Seega, kui puudub kokkulepe töö omaduste kohta peab töövõtja, tellijaga läbirääkides järgima lepingudokumentide nõudeid, mis reguleerivad samasuguste või võrreldavate tööde teostamist. Kui ka see ei anna võimalust töö omaduste sisustamiseks, järgitakse sarnastele ehitustöödele tavaliselt kohaldatavaid teostusviise ja võtteid hea ja korrektse tulemuse saavutamiseks. Seega on siin ka sarnasus FIDIC’u ja VÕS’ga.

Ehk siis tüüplepingutes nagu nt FIDIC mängib olulist rolli Insener, kes otsustab olulisi kvaliteediküsimusi ning temast sõltub olulisel määral lõpptulemuse nõuetele vastavus ja kvaliteet eriti juhtudel, kui puudub lepingus konkreetne kokkulepe. Kui Eestis FIDC’u lepingutingimusi kasutatakse, siis Insener on tavaliselt omanikujärelevalve meeskonna esindaja ning võrreldes Eesti seadusandlusega on FIDIC’u puhul omanikujärelevalve esindajal tunduvalt suurem vastutus. Siinkohal tasub tõsiselt kaaluda ka meie vastava seadusandluse korrigeerimine. Oluline on ka töövõtjapoolne kvaliteedi tagamise plaan, mida tuleks nõuda ning oluline viis kuidas lepingust puuduvaid ehitustöö nõudeid sisustada, on pidada läbirääkimisi tellijaga ning võtta aluseks sarnased nõuded ja need sealt tuletada.

3. Tellijast tulenevate asjaolude mõju töö nõuete vastavusele

3.1. Juhise täitmisest keeldumise õigus ja kohustus

Oma juriidilise olemuse poolest seondub VÕS § 641 lg 3 regulatsioon eelkõige töövõtja vastutuse teemaga ning sellest on kirjutanud ka Olga Marinitš oma magistritöös²⁹⁶ ning antud teemat on puudutatud ka Juridica artiklis.²⁹⁷ Käesolevas magistritöös keskendub autor aga töövõtja seotusele juhiseiga analüüsides sealhulga kontrollkohustuse ulatust ning uurib ka juhiste mõju kokkuleppelistele töö omadustele kui ka tööle esitatavatele seadusjärgsetele

²⁹⁶ O. Marinitš. Tellija juhtimise mõju ehitaja vastutusele. Magistritöö. Juhendaja dr iur M.-A. Simovart. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, eraõiguse instituut, Tallinn 2013.

²⁹⁷ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

nõuetele. Tellija juhisteks on ka töökoosolekutel antud tellija korraldused, mis võivad olla ka lepingu kokkulepet muutvad. Ehitusel on üsna levinud see, et tellija soovid kas siis täpsustuvad või lausa muutuvad ning alati polegi võimalik kõigis üksikasjades kokku leppida. Selliste tellija soovide edasiandmise üheks viisiks ongi tellija juhised. Tellija juhise täitmine tekitab aga mitmeid küsimusi seoses sellega, kui kaugemale võib tellija juhiste andmisega minna, mis sisuga juhiseid ta anda saab ning kas töövõtja peab järgima tellija juhiseid ka siis, kui need halvendavad ehitustööde kvaliteeti?

Tellija juhiseks saab käsitleda ükskõik missugust suunist töö tegemise viisi või tingimuste kohta nagu näiteks kasutada mingit meetodit, materjale või töövõtteid.²⁹⁸ VÕS § 641 lg 3 reguleerib neid juhtumeid, kus tehtud töö lepingutingimustele mittevastavus on põhjustatud tellija juhiseid, tellija poolt töö läbiviimiseks muretses materjali puudustest või komanda isiku poolt läbiviidud puudulikest ehitustöödest. Seejuures on oluline tähele panna, et töövõtja vabaneb vastutusest ainult siis, kui ta juhiseid, eeltööd või materjale piisavalt kontrollis ning seda peab suutma töövõtja tõendada. Sama on ka Saksa õiguses, kust see tuleneb hea usu printsiibist ning DCFR artiklist IV.C.-3:104 lõikest 3 ja artiklist IV.C.-2:107 lõikest 2 tulenevalt, kus töövõtja vabaneb vastutusest, kui puuduse põhjustas tellija juhised ja seda eeldusel, et töövõtja on tellijat artikli IV.C.-2:108 kohaselt hoiatanud.²⁹⁹ Ka *common law* õigussüsteemis peab töövõtja teavitama tellijat, kui ta avastab puuduseid või vastuolusid tellija nõuete, juhiste, jooniste ja töövõtja pakkumuse vahel ning seejärel tuleb tellijal vastav juhised anda.³⁰⁰

Juhiseid saab anda lepingu objektiks oleva teenuse osutamise tingimuste ja asjaolude täpsustamiseks, kuid samas võib juhiseid anda ka täiendavalt uute kohustuste kohta, mis lepingust ei tulene.³⁰¹ VÕS § 23 lg'e 2 kohaselt peab lepingupool tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks. See aga ei tähenda, et üks lepingupool võib nõuda teiselt seadusega vastuolus oleva toimingute tegemist ning lugeda sellest keeldumist koostöökohustuse rikkumiseks ning tulenevalt VÕS § 641 lg'st 3 vältida vastutusest vabanemist. Juhised nagu ka leping ei saa olla vastuolus heade kommete või seadusest tuleneva keeluga ning sellisest juhise täitmisest võib keelduda või küsida uut juhiseid.³⁰² Seega ei saa juhised olla vastuolus ka hea ehitustavaga ega ka EhS'ist tulenevate

²⁹⁸ Varul, jt (viide 4), lk 72.

²⁹⁹ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

³⁰⁰ MacRoberts, lk 126.

³⁰¹ Varul, jt (viide 4), lk 10.

³⁰² Samas, lk 10.

üldnõuetega. Juhis näitab eelkõige seda, kuidas lepingut tuleb täita ning töö eset ei saa muuta nii, et tegemist oleks uue tööga.³⁰³

Töövõtulepingu juures puudub juhiste andmise ning nende järgimise kohustuse regulatsioon, kuid lünga täitmiseks saab vajadusel kasutada analoogia alusel VÕS § 621 regulatsiooni.³⁰⁴ VÕS § 621 lg 1 järgi ei või tellija anda üksikasjalikke juhiseid täitmise viisi ega tingimuste suhtes. See on ka mõistetav, sest tulenevalt ehitustöövõtulepingu spetsiifikast eeldatakse töövõtjalt kõrget professionaalsust ning ta peab kasutama oma pädevust juhise lahendamiseks. Kommentaaride kohaselt on töövõtjal õigus selliseid detailseid erialaspetsiifikat eeldavaid juhiseid eirata ning see ei tähenda lepingu rikkumist.³⁰⁵ Riigikohus tsiviilkolleegiumi hinnangul ei saa näiteks arhitektuurikonkursi osalustasu ja preemiaraha suuruse kohta käsundisaajale juhiste andmist pidada üksikasjalike juhiste andmiseks käsundi täitmise viisi või tingimuste suhtes.³⁰⁶ Siin on aga oluline erinevus FIDIC'u tüüplepinguga, kus insener annab just detailseid juhiseid ning töövõtja on neid kohustatud ka järgima.

VÕS § 621 lõike 2 kohaselt peab töövõtja tellijat teavitama, kui ta soovib juhiseid kõrvale kalduda. Tellija otsust ei pea ära ootama, kui viivitusega kaasneks ilmselt ebasoodne tagajärg ning kui asjaoludest tulenevalt võiks eeldada, et tellija kiidab kõrvalekaldumise heaks. Kommentaaride kohaselt tekib selline juhise andmise vajadus siis, kui asjaolud võrreldes juhise andmise ajaga on tegelikkuses muutunud ning töövõtja täidaks sellisel juhul oma hoolsuskohustust, kui ta jätaks sellise juhise täitmata.³⁰⁷ Töövõtjal on siinkohal ikkagi enne teavitamiskohustus kahjulike tagajärgede eest ning alles seejärel saab ta juhiseid kõrvale kalduda. Juhiseid võib kõrvale kalduda ka vastuse viivituse korral, kui selle ajaga kaasneks ebasoodne tagajärg, kuid sellisel juhul peab olema valmis tõendama nii viivitusest tulenevat kahjulikku tagajärge kui alust arvata, et tellija kiidab kõrvalekaldumise heaks.³⁰⁸ Kusjuures ainuüksi kahjuliku tagajärje saabumise reaalne oht annab töövõtjale aluse eeldada, et tellija kiidab juhiseid kõrvalekaldumise heaks.³⁰⁹

VÕS § 642 lg 3 kohaselt võib töövõtja ebasoodsa tagajärjega juhiseid järgida alles siis, kui ta on juhtinud tellija tähelepanu ebasoodsale tagajärjele ja tellija ei muuda juhiseid. Erinevalt lõikest 2, mille puhul pole ebasoodne tagajärg ilmne, on siin tegemist olukorraga, kus on

³⁰³ Varul, jt (viide 4), lk 10.

³⁰⁴ Samas, lk 72.

³⁰⁵ Samas, lk 10.

³⁰⁶ RKTko nr 3-2-1-180-12, p 14.

³⁰⁷ Varul, jt (viide 4), lk 11.

³⁰⁸ Samas, lk 11.

³⁰⁹ Samas, lk 11.

küsimus, kas täita juhist või mitte, kuna juhist täites kaasneb ilmselt ebsoodne tagajärg tellijale.³¹⁰ Ebasoodsa tagajärjena saab käsitleda näiteks ehitustööde kvaliteedi langust. Kuigi töövõtja on tellija tähelepanu juhtinud kahjulikule tagajärjele ja tellija oma juhist ei muuda, siis igasugust juhist ikkagi täita ei saa. Siin on ikkagi võimalik toetuda VÕS § 6 lg 2 kohasele hea usu põhimõttele ning samuti ei saa juhise olla vastuolus ka hea ehitustavaga ega ka EhS'ist tulenevate üldnõuetega. Järelikult saab töövõtja järgida sellist juhist, mis halvendab kokkulepitud kvaliteeti, aga tagab seadusejärgsete nõute täitmise. Küll aga ei tohi töövõtja järgida sellist juhist, mis ei taga seadusejärgsete nõuete täitmist.

Ka ETÜ 2013 p 12.1.7 kui hea tava järgi peavad tellija antavad juhised olema kooskõlas õigusaktidega. Kui tellija nõuab töövõtjalt sellise juhise järgimist, mille järgimine võib ohustada inimeste tervist, elu, vara või keskkonda või tellija juhise järgimise tõttu ei oleks ehitisele võimalik saada kasutusluba (kui see on nõutav), kohustub töövõtja sellele kirjalikult tellija tähelepanu juhtima. Juhul, kui tellija hoolimata töövõtja kirjalikust teatest nõuab ikkagi juhise järgimist ja juhise järgimisega kaasneksid eelkirjeldatud tagajärjed, on töövõtjal õigus keelduda tellija juhise järgimisest. Lisaks kui sellise erimeelsuse tõttu ei ole objektiivselt võimalik lepingu täitmist jätkata, on töövõtjal õigus lepingu täitmine ka peatada.

Seega töövõtja saab järgida sellist juhist, mis halvendab ehitustööde kvaliteeti ja võib põhjustada tööde mittevastavust lepingule, kui ta on sellistest ebasoodsatest tagajärgedest tellija teavitanud. Küll aga ei tohi ta järgida sellist juhist, mis seaduse imperatiivsete miinimumnõuetega vastuollu läheb, näiteks ei tohi tekkida ohtu inimeste tervisele ning ka sellist juhist, mis hea ehitustava vastane on. Samas ei peaks töövõtja järgima ka väga detailseid erialaspetsiifikat eeldavaid juhiseid ning see ei tähenda lepingu rikkumist.

3.2. Tellija juhise, muretsatud materjali ja kolmanda isiku eeltööde kontrollikohustus

Töövõtjal on kohustus tagada ehitustööde nõuetele vastavus ja kvaliteet, kuid samas võib tellija juhise halvendada tööde kvaliteeti. Siit tekib aga omakorda küsimus, kui põhjalikult peab töövõtja juhise, materjale ja kolmandate isikute eeltööd kontrollima, et tagada tööde nõuetele vastavus ja kvaliteet.

Seega on töövõtjal kontrolli- ja informatsioonikohustused, mis on tema professionaalsuse tõttu üpris ulatuslikud, eriti juhul, kui tellija näol tegemist vastavalt tegevusalal eriteadmisi

³¹⁰ Varul, jt (viide 4), lk 11.

mitteomava isikuga ning kahtluse korral on töövõtja alati kohustatud tellijat informeerima juhiste täitmisega kaasnevatest võimalikest riskidest ja ohtudest töö kvaliteedile või lepinguga ette nähtud tulemuse saavutamisele ning juhust võib asuda järgima alles pärast vastavasisulist tellijapoolset kinnitust.³¹¹ Iseenesest pole informatsiooni- ja kontrollkohustus töövõtulepingus midagi väga erilist, sest selle õiguslik alus tuleneb hoopis VÕS § 14 lg'st 2, mis kohustab lepingupooli teatama teineteisele kõigist asjaoludest, mille suhtes võib lepingu eesmärki arvestades eeldada teise lepingupoole õigustatud huvi. Neid üldisi teavitamiskohustusi ongi töövõtulepingu puhul täpsustatud kontrollkohustuste näol, mis seonduvad nii tellija juhistega, tellija poolt muretsetud materjalidega ning kolmandate isikute poolt läbiviidud eeltöödega.³¹²

Veel ei või töövõtja kunstlikult vastutust tellijale veeretada küsides näiteks keeruka ja riskantse otsuse puhul juhiste erinevate variantide vahel ehk töövõtja ei või küsimustes, mis eeldab temalt eriteadmisi, tellija juhust järgida.³¹³ Samas kirjeldab DCFR'i artikkel IV.C.-2:108 lõige 5, et ehitaja peab tellijat hoiatama ainult selliste riskide eest, mis on asjaoludest tulenevalt ilmsed, mitte aga kontrollima neid. Veel täpsustatakse, et töövõtja peab tellija juhiseid hoolikalt läbi vaatama, mitte aga iseseisvalt uusi fakte kindlaks tegema või informatsiooni juurde otsima.³¹⁴ Sellest tuleneb, et Eesti ja Saksa õigusest tulenev ehitaja kontrollimiskohustus on mõnevõrra ulatuslikum kui USA õigusel põhinev ehitaja hoiatuskohustus DCFR-s.³¹⁵

VÕS § 641 lg 3 näol on seega tegemist eelkõige tellijat kui eriteadmisi mitteomava isiku kaitsesättega, sest miks muidu on veel lisatud, et töövõtja peab veel suutma tõendada, et on juhust piisavalt kontrollinud ning negatiivseid tagajärgi ei saanud isegi tema kui kõrge professionaalsusega töövõtja hoolsusega ette näha.

Mainitud sätte kohta ei selgitada, kuid ilmselt on samas majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikute antud juhiste järgimisega teine olukord, sest nemad ei vaja lepingupoolte ebavõrdse olukorra puhul erilist kaitset. Näiteks DCFR artikli IV.C.-2:108 lõike 3 kohaselt pole töövõtja hoiatamiskohustus, kui tellija asjaomastest riskidest teadis või pidi teadma ning sama artikli lõike 6 kohaselt ei pruukinud ka eriteadmistega tellija riskidest teadlik olla. Samas on lisatud VÕS'i kommentaaride "Tellija poolt muretsetud materjalid" peatüki alla, et professionaalse tellija puhul, kellelt võib eeldada materjali sobivuse määramiseks vajalike

³¹¹ Varul, jt (viide 4), lk 72.

³¹² Samas, lk 73.

³¹³ Samas, lk 72.

³¹⁴ C. von Bar, jt (viide 10), lk 1671.

³¹⁵ P. Kalamees, jt (voode 30), lk 258-268.

eriteadmiste olemasolu, näiteks pea- ja alltöövõtjate vahelises suhtluses, võib töövõtja aktiivset kontrollikohustust eeldada üksnes juhul, kui materjali sobivus ettenähtud eesmärgiks äratub kahtlust.³¹⁶ Eeldatavasti, kuna tegemist on siiski sama paragrahvi ja punktiga, kehtib sama põhimõtte ka tellija juhiste kohta, et töövõtjal pole põhjalikku kontrollimiskohustust, vaid üksnes teavitamiskohustus ilmsete vigade või kahtluse korra. Sama järeldust toetatakse ka õiguskirjanduses.³¹⁷ Samuti on leidnud Riigikohtu lahendis Ringkonnakohus, et kui tellija esindaja on eriteadmistega isik, siis ei saa eeldada, et ehitaja peaks sellise isiku juhiseid veel täiendavalt kontrollima.³¹⁸

Ehituses on aga tavaline olukord, kus tellija, sest ta pole piisavalt pädev, võtab endale asjatundliku esindaja. TsÜS'i § 133 lg'e 2 järgi on nii, et kui tellija kasutab teist isikut kui esindajat oma kohustuse täitmisel, loetakse, et talle on teada need asjaolud, mida teab kohustuse täitmisel kasutatav esindaja, kui asjaolud on seotud selle kohustuse täitmisega. Sarnane säte on ka DCFR'is IV.C.-2:108 lg's 6, mis ütleb, et paragrahvi 1 kohast hoiatamiskohustust ei teki, kui tellija oli vastavatest riskidest juba teadlik ning lõike 6 viimane lause kinnitab, et erand sellest ei kehti, kui tellija esindaja on ühtlasi tema agent, sest siis kohaldub II.-1:105, mille kohaselt omistatakse teadmised kaudselt tellijale. Ka DCFR'i kommentaarides on leitud, et professionaalse nõustaja korral, keda võib käsitleda kui esindajat, võib see tähendada, et töövõtjal polegi hoiatamiskohustust.³¹⁹ Õiguskirjanduses on leitud, et kui tellija on Saksa õiguses endale ehitusspetsialisti palganud, kes korraldab koos ehitusettevõtjaga ehitustöid, siis väheneb selles valdkonnas ka ehitusettevõtja kontrollimis- ja nõustamiskohustus ning vastavas kohtupraktikas on leitud, et ehitise tugevusarvutustega tegeleva inseneril ei ole kohustust kontrollida arhitekti tegevust, kuid ilmselgetele vigadele tuleb tähelepanu juhtida.³²⁰ Seega saab siingi jõuda samale järeldusele, mis eelmises lõigus, et kuna tellija esindaja tegevus on ikkagi omistatav tellijale, siis on pigem tegemist võrdsete lepingupooltega ning tellija ei vaja sellisel juhul hoiatamis- ja kontrollkohustuste näol erilist kaitset töövõtja eest.

Ehituses on veel tavapärane see, et kaasatud on ka omanikujärelevalve kui tellija esindaja, kelle esmane funktsioon ehituskorraldussüsteemis on ehitise omaniku esindamine ehitustööde perioodil.³²¹ EhS § 19 lg 1 p 5 kohaselt peab omanik tagama seaduses sätestatud juhul omanikujärelevalve ning § 20 lg 1 kohaselt peab omanik tagama ehitise üle asjatundliku

³¹⁶ Varul, jt (viide 4), lk 73.

³¹⁷ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

³¹⁸ RKTko nr 3-2-1-14-12, p 6.

³¹⁹ C. Von Bar, E. Clive (viide 10), lk 1668-1673.

³²⁰ P. Kalamees, jt (viide 30), lk 258-268.

³²¹ T.Needo, R. Visnapuu. Omanikujärelevalve – valvas silm ehitusel. – Äripäev 07.10.2013.

järelevalve, kusjuures ehitusloakohustuliku ehitise üle võib omanikujärelevalvet teha kvalifikatsiooninõuetele vastav isik. Seega on omanikujärelevalve niikuinii kaasatud. Samas näeb ka omanikujärelevalve tegemise korra § 3 lg 1 p 3 ette lähtuda oma tegevuses ehitamise aluseks olevast ehitusprojektist.³²² See aga tähendab, et nii töövõtja kui ka omanikujärelevalve peavad mõlemad lähtuma tellija poolt antud juhiseist ehk ehitusprojektist ning töövõtjal tuleb ilmsete vigade korral tellijat ikkagi teavitada.

Siit tekib omakorda küsimus järelevalve rollist töövõtja kontrollimis- ja teavitamiskohustuse juures, kas siis töövõtjal polegi kontrolli- ja teavitamiskohustust iga kord, kui omanikujärelevalve kaasatud on, sest eelenvõlt jõudis autor järeldusele, et kui tellija esindaja kui professionaali tegevus on talle omistatav, siis ei pruugi töövõtjal üldse teavitamiskohustust olla ning väheneb ka kontrollikohustus. Omanikujärelevalve kaasataksegi sellepärast, et ta oleks pädev teostatavate tööde osas. Siin tuleks ilmselt vahet teha, kas juhise annab tellija otse või tuleb see töövõtjale järelevalve kaudu.

Kui aga tegemist on selliste ehitustööde käigus antavate juhistega, mis tulevad juba tellija esindaja ehk järelevalve kaudu, siis töövõtjal ei peaks olema täiendavat kontrollimis- ja teavitamiskohustust ning seega ta ka ei vastuta tellija juhistest tingitud lepingutingimustele mittevastavuse eest. Ometi sätestab nüüd EHS'i § 20 lg 4, et "omanikujärelevalve tegemine ei välista ega piira töövõtja vastutust töövõtulepingu alusel". Ka Riigikohtu on öelnud, et puudlik omanikujärelevalve ei välista ega vähenda töövõtja vastutust.³²³ Iseenesest on selle lahendi puhul tegemist olukorraga, kui tellija pole omanikujärelevalvet tellinud, mille puhul peaks siis töövõtjal seda suurem kontrolli- ja teavitamiskohustus olema. On aga küsitav, kas omanikujärelevalve antud juhise tõttu polegi töövõtjal võimalik vastutust välistada. Kui järelevalve on oma ala professionaal, siis võib töövõtja järgida järelevalve juhiseid nii, et ta neid enam põhjalikult kontrollima ei peaks, kuid EHS'i § 20 lg 4 ning Riigikohtu praktika viitab autori arvates pigem sellele, et töövõtja peab ikkagi põhjalikku kontrollikohustust täitma, sest omanikujärelevalve tegemine ei välista ega piira töövõtja vastutust. Kuigi autor leidis eelnevalt, et asjatundliku esindaja korral väheneb töövõtja kontrollikohustus, tuleb käesoleva seadusandluse ning Riigikohtu praktika valguses asuda ikkagi seisukohale, et töövõtja kontrollikohustuse määr ei vähene sellest, kui juhise on andnud tellija asjatundlik esindaja, kelleks võib olla ka omanikujärelevalve.

³²² Omanikujärelevalve tegemise kord, Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määrus nr 80 - RT I, 03.07.2015, 27.

³²³ RKTKo nr 3-2-1-14-12, p 12; 3-2-1-80-08, p 27.

Kui vaadata FIDIC tüüplepingu vorme, siis täidab järelevalve kohustusi insener ning tal on alapunkt 3.1 alusel antud õigus teha toiminguid, mille puhul on tellija heakskiit vajalik ning lähtutakse, et vastav nõusolek on antud. Ka alapunkt 3.1 lõike a) kohaselt peab insener tegutsema tellija huvides. Kuigi insener täidab ka ülesandeid, mida omanikujärelevalve EHS tähenduseski, ei piirdu tema funktsioonid üksnes järelevalve tegemisega. Nii tuleb inseneril teha projekteerimis- ja ehitustööde järelevalvet, anda juhiseid, väljastada maksetõendeid ja vastuvõtuakte ning hallata lepingut ka üldiselt.³²⁴ Seejuures peab insener veel olema erapooletu, sest FIDIC alapunkti 3.5 alusel tuleb tal teha erapooletu otsus tüüplepingus sätestatud juhtudel. Siinkohal on ka õiguskirjanduses välja toodud murekoht, et kuidas saab insener teha alapunkt 3.5 kohas erapooletu otsuse, kui ta tegutseb tegelikult tellija huvides (alapunkt 3.1 a) ning on ka tellija palgal.³²⁵ Selle kohta on aga arvatud, et kui on olukord, kus alapunkti 3.5 kohaselt arutab insener tellijaga enne otsuse tegemist mõnda asjaolu ning selles olukorras surub tellija inseneri tegutsema lepinguga vastuolus, siis kuna vaidluste lahendamise komisjonis tuleks selline inseneri tegevus niikuinii välja, siis mõistlik insener lihtsalt ei käitu lepinguga vastuolus.³²⁶

Insener võib FIDIC alapunkt 3.3 järgi igal ajal anda töövõtjale lepinguga vastavuses olevaid juhiseid ja täiendatud või muudetud jooniseid, mida võidakse vajada töö tegemisel või ka puuduste kõrvaldamisel ning neid juhiseid peab töövõtja igas lepinguga seotud küsimuses järgima. Ei FIDIC’u tüüptingimustes ega ka kommentaarides pole täpsustatud, kas töövõtja peab inseneri antud juhist ka kontrollima.³²⁷ Ilmselt ei peaks, sest insener on oma ala professionaal ning tema juhiseid on kohustus järgida. Ka alapunktis 3.1 on rõhutatud, et inseneri töötajate hulka peab kuuluma sobivalt kvalifitseeritud insenere ja teisi erialaspetsialiste, kes on kompetentsed oma kohtustuste täitmiseks. Küsimusi tekitab jällegi alapunkt 3.1 lõige c), mille kohaselt ei vabasta inseneri iga heakskiitmine, kontrollimine, märguteadete edastamine, ettepanek, katsetus või sarnane inseneri tegevus töövõtjat lepingust tulenevast vastutusest vigade, puuduste, kõrvalekaldumise ja mittevastavuse eest. Siit järeldub, et põhimõtteliselt ei peagi töövõtja kontrollikohustust eraldi määrama, sest inseneri kui juhise andja on vastutusest vabastatud ning töövõtja vastutab oma töö tulemuse eest olenemata kas ja kui hoolikalt on ta antud juhist kontrollinud. Kui on FIDIC’u kohane kokkulepe, mille korral on lepingus juhise andmise protseduur sätestatud, siis tuleb pooltel

³²⁴ M. Robinson. *Employer's and Engineer's Guide to the FIDIC Conditions of Contract*. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2013, lk 73.

³²⁵ C. Chern. *Chern on Dispute Boards* (2nd Edition). Hoboken, GB: Wiley, 2011.

³²⁶ B. W. Totterdill. *FIDIC users' guide: A practical guide to the 1999 Red and Yellow Books*. London: Thomas Telford Publishing 2006, pt 11.

³²⁷ Sama, pt 11.

seda ka järgida ning sellisel juhul ei kohaldata VÕS § 641 lg 3. Kuna inseneri tegevus ei vabasta töövõtjat vastutusest, siis tuleb taaskord asuda seisukohale, et töövõtjal on kontrollikohustus, sest ta peab vastutama töö tulemuse, sealhulgas ka nõuetele vastavuse ja ka kvaliteedi eest.

ETÜ 2013 punkt 12.1.8 vabastab sarnaselt VÕS 641 lg'le 3 töövõtja vastutusest töö lepingutingimustele mittevastavuste eest, mis tulenesid tellija juhistest, tellija hangitud ehitustoodete puudustest või kolmanda isiku (v.a töövõtja alltöövõtja) eeltöödest ning selle tingimuseks on, et töövõtja kontrollis piisavalt juhiseid, ehitustooteid või eeltöid ja juhtis kirjalikult tellija tähelepanu sellega kaasnevatele võimalikele ohtudele. Seega on täiendavalt teavitamiskohustuse nõue, mis on positiivne, sest muidu on Riigikohus oma lahendites viidanud, et töövõtja peab suutma ka tõestada, et ta kontrollikohustust täitis. Kuna ETÜ 2013 on juhise kohapealt sätestatud praktiliselt samasuguselt nagu VÕS, siis eeldab autor, et ETÜ's on arvestatud Eesti õigusruumiga ning kehtib eelnevalt analüüsitud töövõtjapoolne kontrolli- ja teavitamiskohustus.

Töövõtja asjatundlikkusest tulenevalt peab materjalide kontroll hõlmama kindlasti otstarbekohast kasutamist. Nii näiteks peaks töövõtja tellija tähelepanu juhtima, et tellija poolt muretsetud seinaplaadid ei sobi näiteks selle nõrga kulumiskindluse või mõne muu iseloomuliku omaduse poolt põrandaplaatidena kasutamiseks. Kui aga tellija hoolimata teavitamisest siiski nõuab selliste plaatide kasutamist põrandal, ei tohiks tellijale jääda võimalust tugineda hilisemas vaidluses VÕS 641 lg 2 p'le 2 koosmõjus VÕS §'ga 77 otstarbekohasele ning vastava kvaliteedile mittevastavusele. Lisaks on soovitatud sisse viia materjalide kvaliteedi kontroll, mis hõlmaks nii ostutellimuste, kvaliteedi, kvantiteedi kui ka ajakohast kohaletoimetamist.³²⁸ Seega töövõtja vastutab oma töö tulemuse ja kvaliteedi eest vaatamata sellele, kas ta tarnib materjalid ise või mitte.

Töövõtjal on ka kolmandate isikute eeltöö kontrollikohustus ning oluline lahend selle kohta on 3-2-1-32-12, kus leitakse, et VÕS § 641 lg 3 järgi tuleb töövõtjal, kes tegi oma tööd varem tehtud tööde jätkuna, ka kontrollida, kas eeltööd sobivad selleks, et ta saaks teha enda töid lepingu nõuetekohaseks täitmiseks, või on eeltöödel selliseid puudusi, mis ohustavad tema tehtud tööde vastavust lepingutingimustele. Selliste puuduste esinemisel tuleb aga tellijat neist informeerida. Mainitud lahendis tuvastati, milline mõju on tenniseväljaku aluse paigaldamisel tenniseväljaku murukatte paigaldamisele ning eksperdiarvamuse kohaselt on alusel suur mõju, sest konstruktsiooni kihtide ülesandeks on moodustada aluspinnase peale ühtlane, tasane ja

³²⁸ A. Van Weele, J. van der Puil, lk 89.

kandev pind, mille peale laotakse murukate, mis ühtlasi jäljendab aluspinnasest tulenevaid konarusi ja ebatasasusi. Seega tuli murukatte paigaldajal vastutusest vabanemiseks tõendada, et ta on aluse ehitaja tehtud eeltööde sobivust enda tööde tegemiseks piisavalt kontrollinud ning tellijat mittesobivusest informeerinud.³²⁹

Antud juhul peetakse kontrollikohustuse määra puhul tähtsaks eeltööde olulisust. Mainitud kaasuse korral on tõesti korralik aluspinnas oluliseks eelduseks siledale murukatele ning töövõtjal oleks olnud üsna lihtne aluspinnase kandevõimet määrata näiteks Inspector-seadmega, mille tulemused oleks antud kaasuse asjaoludest lähtuvalt kahtlust äratanud. Tegemist on teede ehitamisel laialdast kasutamist leidva ning elementaarse mõõteriistaga ning murukatte ehitaja poleks pidanud isegi proove võtma. Seega autor ei nõustu siinkohal Olga Marinitš'i seisukohaga, et uuringute, proovide ja kaitsete tegemine on sellisel juhul töövõtja jaoks liiga koormav.³³⁰ Antud juhul ei viinud töövõtja elementaarset kontrolli läbi ning murukatte paigaldaja peaks teadma, et kvaliteetne aluspinnas on ka tema kvaliteetse töö eelduseks ning pinnasel peavad olema ka teatavad tugevusnäitajad. Riigikohus saatis kaasuse Ringkonnakohtule uuesti läbivaatamiseks ning Ringkonnakohus³³¹ on oma hilisemates põhjendustes autori arvates õigesti märkinud, et kuna ka eksperdi Taivo Kure arvamuse kohaselt on alusel suur mõju, siis tuli kostjal vastutusest vabanemiseks tõendada, et ta on eeltööde sobivust piisavalt kontrollinud ning tellijat mittesobivusest ka informeerinud.

Ka VÕS'i kommentaarides rõhutatakse, et analoogselt materjalide kontrolli puhul peab ka kolmandate isikute eeltööd kontrollima niivõrd, kui need on sobivaks aluseks tema poolt võlgnetavatele töödele ning sama kehtib ka plaanide kohta.³³² Kuna on mainitud, et kontroll toimub analoogselt materjalide kontrollile, siis võiks eeldada ka selle peatüki all, et professionaalse tellija puhul tuleb kontrollikohustust eeldada üksnes siis, kui see äratav kahtlust. Oluline nüanss kolmandate isikute poolt läbiviidud eeltööde kohta on veel see, et töövõtja peab eelkõige kontrollima omaduste puudumist, mis võivad ohustada töövõtja silmaspeetava eesmärgi saavutamist või tuua seejuures kaasa töö lepingutingimustele mittevastavuse.³³³ Autori arvates just seda eespool mainitud tenniseväljaku kaasus väljendabki. Antud juhul oligi tegemist murukatte paigaldamisega eelneva tööna ettevalmistatud pinnasele ning teine töövõtja oleks pidanud aluspinnase vastavust kontrollima, sest sellest sõltus otseselt tema poolt tehtavate tööde kvaliteet. Tähelepanu tuleks veel pöörata

³²⁹ RKTko nr 3-2-1-32-12, p 13.

³³⁰ O. Marinitš, lk 24.

³³¹ TlnRnKo 30.04.2013, 2-09-36079.

³³² Varul, jt (viide 4), lk 73.

³³³ Sama, lk 73.

tellija professionaalsusele, mille kohta on kommentaarides lisatud, et mõeldud on eelkõige pea- ja alltöövõtja vahelisi suhteid. Kõnealuse kaasuse puhul pole selliste suhetega tegemist, vaid mõlemat tööd on tellinud majandus- ja kutsetegevuses mitte tegutsev tellija. Seega ei saa ka siinkohal täielikult nõustuda Olga Marinitš'i väitega, et isegi kui kolmas isik on teinud eeltööd oma majandus-ja kutsetegevuse raames (s.t on antud valdkonnas professionaal), siis töövõtja, kes teostab edasisi töid, on kohustatud neid eeltöid aktiivselt kontrollima.³³⁴ Mitte tingimata, sest aktiivset kontrolli peab ta tegema juhul, kui ohus on töövõtja silmaspeetud töö eesmärk või lepingutingimustele mittevastavus. Kuna aga antud juhul oli tegemist eriteadmisi mitteomava tellijaga, siis pidi ta töö vastavust kontrollima niikuinii.

Oma hilisemas lahendis³³⁵ on Riigikohus kinnitanud juba varasemat seisukohta, et VÕS § 641 lg 3 järgi on töövõtjal, kes tegi oma tööd varem tehtud tööde jätkuna, kohustus kontrollida, kas eeltööd sobivad selleks, et ta saaks teha enda töid lepingu nõuetekohaseks täitmiseks, või on eeltöödel puudusi, mis ohustavad ka tema tehtud tööde vastavust lepingutingimustele ning selliste puuduste esinemisel tuleb tellijat neist ka informeerida. Viidatud lahendis on tegemist plaanide kontrollimisega ning kolleegium on sedastanud, et töövõtja, kellel tuleb oma töö teha tuginedes kolmandate isikute koostatud plaanidele, tuleb kontrollida, kas need plaanid on ka sobivaks aluseks tema töödele ning seega oli töövõtjal kohustus põhiprojekti kontrollida ja puudustest tellijat informeerida. Seda enam, et mainitud kaasuse puhul oli töövõtja lepingulisteks kohustusteks kõikide tööprojektide koostamine ning selliste tegevuste tegemine, mis on vajalikud lepingus fikseeritud lõppeesmärgi saavutamiseks. Autori hinnangul ei saa töövõtja seega oma ebapädevusele projekteerimise valdkonnas tugineda, sest see pidi tal lepingu kohaselt eeldatavasti olemas olema ning tulenevalt sellest pidi ta ka projekti kontrollima.

Autori hinnangul saab projekti käsitleda kui kolmandate isikute eeltööd, ka kommentaarides on kolmandate isikute läbiviidud eeltööna mainitud nende koostatud plaane, millele tugineda tuleb.³³⁶ Ehituses ongi levinumaks tellija juhiseks projekt, mis tavaliselt tellitakse projekteerijalt aga ka näieks arhitektilt. Projektil on autor juba peatunud peatükis 1.1.2, mille kohaselt on ehitusprojekt oluline ehitustööde nõuete allikas. Projekteerijatele on sarnaselt töövõtjale sätestatud EhS'ga kohustused (§ 21), mis muuhulgas nõuab ettevõtjalt asjatundlikkuse põimõtte järgmist ning tagama, et tema vastutusel tegutseb piisava kvalifikatsiooniga isik ja et oleks määratud konkreetse projekti eest vastutav pädev isik.

³³⁴ O. Marinitš, lk 24.

³³⁵ RKTko nr 3-2-1-76-16, p 15.

³³⁶ Varul, jt (viide 4), lk 73.

Pädevale isikule seab omakorda nõuded EhS § 23, mis kirjutab ette kutse- või pädevustunnistuse vajalikkuse (§ 23 lg 4). Lõige 2 täiendab omakorda, et pädeva isiku kvalifikatsioon peab olema tõendatud nii ehitusloakohustusliku ehitise ehitamise korral (p 1), kui ka ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostamise (p 2) korral. Sellest nähtub, et tegemist on eri tegevusaladega, millest omakorda tõstatub küsimus, kui põhjalikult peab ehitaja (töövõtja) talle tellija poolt antud projekti kontrollima ning kui pädev peab ehitaja projekteerimise tegevusalal olema.

Riigikohus on oma lahendis³³⁷ selgitanud, et VÕS § 641 lg 3 alusel vastutusest vabanemiseks ei pea töövõtja ise tellijale mistahes lahendusi pakkuma, sest töövõtjal pole üldjuhul selliseid võimalusi, et projekteerida tööd ise või pakkuda ise arhitektuuriliselt ja tehniliselt sobivaid lahendusi juhul, kui tellija soovib varasemaid projekte muuta. Küll aga ei saa töövõtja vastutusest vabanemiseks tugineda tellija juhistele siis, kui ta rikkus neid täites ehitamist käsitlevaid õigusakte. Seevastu on aga Riigikohtu lahendis Ringkonnakohtu lahendi osas leitud, et puudulikust ehitusprojektist tingitud puuduste eest mittevastutamine pole põhjendatud, sest töövõtjal lasub tema professionaalsuse tõttu kohustus projekti vastavust kontrollida ning kuna ta tegi selle järgi hagejale hinnapakkumise, siis pidas ta projekti piisavaks, et võtta selle alusel endale lepinguline kohustus.³³⁸ Autor ei nõustu viimase lahendiga, kuna ehitusprojekti on koostanud oma ala professionaal ning töövõtjal ei pruugi olla piisavalt pädevust, et ehitusprojekt detailideni läbi töötada. Küll aga peaks ta olema piisavalt pädev, et aru saada võimalikes riskides ja ohtudest töö kvaliteedile või lepinguga silmaspeetava tulemuse saavutamisele. Kui töövõtja ehitab tavaliselt tööprojekti järgi, siis peab ta näiteks olema suuteline tuvastama, kui sealt olulised sõlmede lahendused puudu on. Seega töövõtja peab teatama ainult ilmsetest vigadest ja puudustest, mida töövõtja oma eriteadmistega avastada suudab mitte omades projekteerijatele omaseid eriteadmisi. Näiteks mõisteti *Common Law* süsteemis töövõtja süüdi kaasuses, kus projektist puuduoleva ventilatsiooni tõttu arenes majavamm ning leiti, et töövõtja pidi oma professionaalsusest sellist tagajärge ette nägema ja ventilatsiooni puudumisest tellijat teavitama.³³⁹ Samas kui ehitusprojektile on teostatud ekspertiis pädeva isiku poolt, siis peaks töövõtja kontrollikohustus jällegi vähenema.

Kokkuvõtteks võib öelda, et töövõtja kontrolli- ja teavituskohustuse määr professionaalse ja tavalise tellija puhul väärib võlaõigusseaduse kommentaarides rohkemat tähelepanu, sest on

³³⁷ RKTko nr 3-2-1-177-11, p13.

³³⁸ RKTko nr 3-2-1-14-12, p 6.

³³⁹ S. Lupton. Cornes and Lupton's Design Liability in the Construction Industry, 5'th edition. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2013, lk 125.

arusaamatu, miks materjali kontrolli korral on arvestatud professionaalse tellija puhul töövõtja mitteaktiivse kontrollikohustusega (alltöövõtu lepingud) ning tellija juhise ja kolmandate isikute eeltöö puhul seevastu aktiivse kontrollikohustusega. Kusjuures kontrollikohustuse ulatuse puhul tuleb arvesse võtta ka töövõtja pädevuset näiteks projektide koostamisel või mõne eritöö (nt elektritööd) kohapealt. Töövõtjal pole alati sellekohas pädevust ja seetõttu ei saa eeldada temalt ka ulatuslikku kontrollikohustust, vastasel juhul võib kannatada hoopis tööde kvaliteet. Tellija esindaja tegevus on omistatav tellijale ning professionaalse esindaja korral peaks autori arvates vähenema samuti töövõtja kontrollikohustus. Sama ei saa aga öelda omanikujärelevalve kohta, kes on samuti tellija esindaja, sest EHS'i § 20 lg 4 järgi ei välista ega piira omanikujärelevalve tegemine töövõtja vastutust ja seega tuleb töövõtjal tema poolt antud juhiseid põhjalikult kontrollida. Kolmandate isikute eeltöö kontrollimäär peab olema selline, et see võimaldaks tuvastada eeltöödel puudusi, mis ohustavad järgnevate tööde vastavust lepingutingimustele. Kontrollikohustus peab hõlmama sellist ulatust, et oleks võimalik tuvastada ehitustööde nõuetele vastavust: eelkõige peab töö olema lepingule vastav, järgima õigusaktides sätestatud, olema otstarbekohaselt kasutatav, vähemalt keskmise kvaliteediga (kui lepingus pole teisiti kokku lepitud) ning hea ehitustava kohane.

KOKKUVÕTE

Käesolevas magistritöös püstitati küsimus sellest, mis on nõuded ehitustöödele, mis lepingu sõlmimisel tekivad ning millised on nende nõuete omavahelised seosed. Kuidas hinnata ja sisustada seadusejärgseid ehitustööde ja ehitusdokumentide nõuetele vastavuse kriteeriumeid ning milline on poolte kokkuleppe ja tellija juhiste mõju töö ja dokumentide vastavuse hindamisele.

Analüüsi tulemusel leiti, et esmaseks allikaks, millest ehitustööde nõutele vastavuse hindamises lähtuda tuleb, on poolte vaheline kokkulepe ehk leping ning ehitustööde tellimisel on selleks töövõtulepinguga, sest töövõtja peab valmistama lubatud "töö", mida piiritleb seejuures ka soorituse sisu, mille töövõtja võlgneb tulemusena ja mida tuleb vastavalt asjaoludele tõlgendamise teel täiendada. Töövõtusuhte puhul on oluline nii teenuse osutamise aspekt kui ka orienteeritus teatud tulemuse saavutamisele. Lepingu tõlgendamisel tuleb arvestada lepingu kõrvalkohustusi, mis võivad tuleneda nii lepingu olemusest, kui ka järelevalve- ja kaitsekohustustest ning seisneda kaastegutsemises, juhiste andmisest või ka eeltööst. Samuti, kuna lepingu puhul on tegemist võlasuhtega, siis tuleb lähtuda VÕS'ist ning selle töövõtulepingu sätetest, kui pole teisiti kokku lepitud. Samuti sätestavad VÕS'i §'d 77 ja 641 koosmõjus selle, kuidas tuleb lepingu kohustus täita. VÕS kannab endas aga dispositiivsuse printsiipi, mis tähendab, et lepingupooled võivad teisiti kokku leppida, kui seaduses kirjas, kuid nende kokkuleppe ei tohi minna vastuollu avaliku korra, heade kommete ega ka isiku põhiõigustega. Kuigi tarbijatöövõtu puhul on tegemist imperatiivsete sätetega, siis ehituse töövõtu korral need siiski ei kehti, kuna tegemist pole vallasasjaga.

Ehitusprojekt on oluline nõudeid kajastav lepingu dokument, milles on toodud täpsemad nõuded ehitiste ehitamiseks. Enamasti on nõuded ehitusprojektis kajastatud valdkonna standardite kaudu ning töövõtja ei saa hiljem teha projektis muudatusi, mis standarditega vastuolus oleks. Seega on standarditel oluline roll ehitustöödele nõuete kehtestamisel. Muudatustele seab piirid ka EhS ning need ei tohi minna vastuollu ehitusloa väljastamise aluseks olnud oluliste tingimustega. EhS'is tulenevad üldised nõuded, mille olulisus seisneb selles, et neist tuleb lähtuda ka siis, kui ehitusloa kohustust pole. Täpsemad nõuded ehitusprojektile on kehtestanud majandus- ja taristuministri määruses, mille järgi on kohustuslik järgida ka EVS 811 ja 907't, mistõttu pole enam tegemist hea tava, vaid kohustusega. Seega on ehitusprojektile esitatud üsna ulatuslikud miinimumnõuded. Ka Teostusdokumentatsioon on vajalik, sest see võimaldab tuvastada tehtud tööde kvaliteeti, aga võimaldab ka tellijal ehitist sihtotstarbeliselt kasutada. Nõuetekohaste dokumentide

mitteesitamisel on tellijal aga õigus töö vastuvõtmisest keelduda.

Normid on suure ohuteguriga valdkonnas nagu ehitus möödapääsmatud, sest avalikkusele on vaja ohutuid ehitisi. Seega ei reguleeri EhS lepingulisi suhteid vaid EhS'i § 1 kohaselt on seadustiku esmaseks eesmärgiks ohutuse tagamine. Seetõttu on ette nähtud ka miinimumnõuded nii ehitusprojektile, ehitisele, ehitamisele kui ka ehitustoodetele (EhS jagu 2, sh §'id 11-14) ning neist ei ole võimalik normi eesmärgi tõttu tellija kahjuks kõrvale kalduda. Seega on tegemist minimaalsete imperatiivsete (nimetatud ka poolimperatiivseteks) üldnõuetega, mida tuleb töövõtjal alati järgida olenemata sellest, kas poolte vahel on sõlmitud leping või mitte ning kas nõuetes on kokku lepitud või mitte. Üldnõuetest tuleb kinni pidada ka siis, kui ehitatakse ehitusloa kohustuseta hoonet. Seega nõuete osas, mis ei tulene otseselt EhS'ist tuleb lähtuda lepingu olemasolul VÕS'ist, mille § 641 lg 2 sätestab need juhud, mille puhul töö ei vasta lepingutingimustele ning § 77 lg'st 1, mille korral tuleb töö teostada keskmise kvaliteediga. Lepingu puudumisel tuleb aga lähtuda heast ehitustavast ning senisest praktikast.

Ehitusseadustikus ja muudes õigusaktides on välja toodud vaid olulised miinimumnõuded. Olulised ehitusnõuded, mida hoolas ehitusspetsiifikat silmas pidav kutse- ja majandustegevuses tegutsev ehitaja veel järgima peab, on toodud muuhulgas juhendites ja standardites. Üldjuhul lepitakse nende kasutamises kokku lepingutes, kuid kokkuleppe puudumisel väljendavad nad head ehitustava ning on seeläbi järgimiseks. Seega läbi hea ehitustava ning muude oluliste üldprintsipide, mis võlaõigusseadustiku üldosas kajastatud, on standardite ja juhendite soovituslik iseloom küsitav. Tegemist on pigem kohustuslike nn normidega eriti tehniliste standardite näol, mis seavad ehitustegevusele olulisi nõudeid. Sellest tulenevalt saabki ehitustava jagada kohustuslikuks, mida sisustavad näiteks tehnilised normid ja soovituslikuks, mida sisustavad näiteks teaduskirjanduses toodud seisukohad, kutseorganisatsiooni reeglistik ning ehitise sobivus ümbruskonda. Kui nüüd seada ehitusõiguse olulised allikad pädevusjärjestusse, siis esmalt tuleb lähtuda pooltevahelisest kokkuleppest, kuna VÕS § 641 lg 2 ja VÕS § 77 puhul on tegemist dispositiivste sätetega, siis võib lepingus teisiti kokku leppida. Kokku ei saa aga leppida asjaoludes, mis läheksid vastuollu hea ehitustava ja EhS'ga. Kuna hea ehitustava puhul on tegemist printsibiiga, siis esmalt tuleb lähtuda sellest. Ehitusõigus puhul on veel olulised printsibiid ohutuse, keskkonnasäästlikkuse ja asjatundlikkuse põhimõtted, millest juhinduda tuleb. Hea ehitustava kohaselt tuleb järgida EhS's toodud nõudeid nii projekteerimisele, ehitisele ja ehitamisele, mis kujutavad endast minimaalseid nõudeid.

Töö sobivus tellija silmaspeetud otstarbeks pole töö mittevastavuse tuvastamisel laialdaselt kasutusel, samuti napib sellekohast kohtupraktikat, ilmselt seetõttu, et tavaliselt on teatud otstarbekohane kasutusviis ka spetsiifiliste ja ulatuslike lepingutega üsna detailselt kokku lepitud. Kommentaaride kohaselt on tegemist teatud spetsiifilise kasutusotstarbega, millest töövõtja teadlik peab olema, kuid samas pole selgitatud, mida spetsiifilise all silmas peetakse. Ka Saksa õiguses puudub tellija silmaspeetud otstarbe kohane säte. Saksa BGB § 633 kohaselt peetakse esmajoones silmas tavalist kasutuotstarvet, mis on ka VÕS'is tellija silmaspeetud otstarbega samas punktis välja toodud. Lisaks on VÕS lg 2 p 2 esimese poole täiendav pädevusnõue töövõtjale põhimõtteliselt uuendatud EhS'i valguses ehitusõiguse kohapealt tarbetu, sest töövõtja asjatundlikkuse printsiip on piisavalt selgelt ja põhjalikult EhS'is toodud ning printsiipe tuleb järgida.

Üldjuhul kasutatakse töö lepingule mittevastavus tuvastamiseks VÕS § 641 lg 2 p 2 korral rohkem tavalisele kasutusotstarbele vastavust kui tellija silmaspeetud otstarbele vastavust ning seda toetab ka vastava kohtupraktika olemasolu. Ka Saksa BGB näeb ette ainult tavalise kasutusotstarbe. Veel saab järeldada, et olulise puuduse korral loetakse tööd mittevastavaks nii tellija silmaspeetud otstarbe, keskmisele kvaliteedi kui hea ehitustava kriteeriumite kohaselt ning eesmärgipärase kasutatavuse puudumine tähendab alati keskmise kvaliteedi puudumist. Tavalist otstarbekohast kasutusviisi saab veel sisustada läbi ehitusloa ja hea ehitustava.

Keskmise kvaliteedi sisu on väljakujunenud praktika kohaselt laiem, kui pelgalt grammatilisel tõlgendamisel võiks tunduda. Kuigi keskmine kvaliteet on tuletatav kõrgema ning madalama võimaliku kvaliteedi võrdlusest on keskmise kvaliteedi määramisel oluline ka tootjapoolne info ning vastavus standardile, samas ka normid, tavad ja praktikad. Ennekoike kujutab aga keskmine kvaliteet teatud omadusi, mis üleantaval tööl tavaliselt on ning on üldteada asjaolusid, mille tõendamine ei ole vajalik. Ehitamise kvaliteedile võib viidata ka lepingu maksumus. Elamute puhul on keskmise kvaliteedi määramisel võtmeküsimuseks selle elamiskõlblikkus, mis on autori arvates vaieldav, kuna elamiskõlblikkus viitab pigem otstarbekohase kasutamise võimalusele, mida reguleerib VÕS § 641 lg 2 p 2. Lisaks peab töövõtulepingu korral keskmise kvaliteediga teostatud töö vastama vähemalt samale kvaliteedile, mis tavaliselt oleks hoolsa ja kõiki vajalikke eriteadmisi, sealhulgas nõutavaid kutseoskusi ja erialaseid teadmisi omava töövõtja teostatud sarnasel tööl ning oodatava kvaliteedi puhul tuleb arvestada ka töövõtulepingu spetsiifilise iseloomuga, mis eeldab töövõtjapoolset kõrget asjatundlikkust. Kvaliteetsete materjalidega teostatud kvaliteetsed tööd on ka aluseks EhS §'is 11 toodud ehitisele esitatavate nõuete täitmisel. Keskmise kvaliteedi

puudmise korral ei saa ehitist ka otstarbekohaselt kasutada, sest otstarbekohase kasutamise korral on ehitisel teatud omadused ja neil omadustel on mingi kvaliteet ning kui see kvaliteet on puudulik, siis pole ehitist võimalik ka otstarbekohaselt kasutada.

CE-märgis näitab eelkõige toote kasutusohutust, kuid samas näitab ka toote keskmist kvaliteeti. Veel on standardil õiguslik tähendus, sest see tagab heast ehitustavast kinnipidamise ning ka ehitise vastavuse põhinõuetele. Vaatamata sellele on võimalik standarditest ka kokkuleppega kõrvale kalduda, kui töövõtja peab kinni heast ehitustavast järgides näiteks mõnda teist hea tava allikat nagu juhised või teise riigi normid. Seejuures peavad tagatud olema ehitistele esitatavad miinimumnõuded nagu ohutus ja stabiilsus. Kõrvale ei saa kalduda kohustuslikest standarditest, mille järgimine on seadusega ette nähtud.

Tüüpolepingutes nagu nt FIDIC mängib olulist rolli Insener, kes otsustab olulisi kvaliteediküsimusi ning temast sõltub olulisel määral lõpptulemuse nõuetele vastavus ja kvaliteet eriti juhtudel, kui puudub lepingus konkreetne kokkulepe. Kui Eestis FIDIC'u lepingutingimusi kasutatakse, siis insener on tavaliselt omanikujärelevalve meeskonna esindaja ning võrreldes Eesti seadusandlusega on FIDIC'u puhul omanikujärelevalve esindajal tunduvalt suurem vastutus. Siinkohal tasub kaaluda ka meie vastava seadusandluse korrigeerimist. Oluline on ka töövõtjapoolne kvaliteedi tagamise plaan, mida tuleks nõuda ning oluline viis kuidas lepingust puuduvaid ehitustöö nõudeid sisustada, on pidada läbirääkimisi tellijaga ning võtta aluseks sarnased nõuded ja need sealt tuletada..

Töövõtja saab järgida sellist juhist, mis halvendab ehitustööde kvaliteeti ja võib põhjustada tööde mittevastavust lepingule, kui ta on sellistest ebasoodsatest tagajärgedest tellija teavitanud. Küll aga ei tohi ta järgida sellist juhist, mis seaduse imperatiivsete miinimumnõuetega vastuollu läheb, näiteks ei tohi tekkida ohtu inimeste tervisele ning ka sellist juhist, mis hea ehitustava vastane on. Samas ei peaks töövõtja järgima ka väga detailseid erialaspetsiifikat eeldavaid juhiseid ning see ei tähenda lepingu rikkumist.

Töövõtja kontrolli- ja teavituskohustuse määr professionaalse ja tavalise tellija puhul võlaõigusseaduse kommentaarides väärivad rohkemat tähelepanu, sest on arusaamatu, miks materjali kontrolli korral on arvestatud professionaalse tellija puhul töövõtja mitteaktiivse kontrollikohustusega (alltöövõtu lepingud) ning tellija juhise ja kolmandate isikute eeltöö puhul seevastu aktiivse kontrollikohustusega. Kusjuures kontrollikohustuse ulatuse puhul tuleb arvesse võtta ka töövõtja pädevuset näiteks projektide koostamisel või mõne eritöö (nt elektritööd) kohapealt. Töövõtjal pole alati sellekohas pädevust ja seetõttu ei saa eeldada

temalt ka ulatuslikku kontrollikohustust, vastasel juhul võib kannatada hoopis tööde kvaliteet. Tellija esindaja tegevus on omistatav tellijale ning professionaalse esindaja korral peaks autori arvates vähenema samuti töövõtja kontrollikohustus. Sama ei saa aga öelda omanikujärelevalve kohta, kes on samuti tellija esindaja, sest EhS'i § 20 lg 4 järgi ei välista ega piira omanikujärelevalve tegemine töövõtja vastutust ja seega tuleb töövõtjal tema poolt antud juhiseid põhjalikult kontrollida. Kolmandate isikute eeltöö kontrollimäär peab olema selline, et see võimaldaks tuvastada eeltöödel puudusi, mis ohustavad järgnevate tööde vastavust lepingutingimustele. Kontrollikohustus peab hõlmama sellist ulatust, et oleks võimalik tuvastada ehitustööde nõuetele vastavust: eelkõige peab töö olema lepingule vastav, järgima õigusaktides sätestatud, olema otstarbekohaselt kasutatav, vähemalt keskmise kvaliteediga (kui lepingus pole teisiti kokku lepitud) ning hea ehitustava kohane.

CONFORMITY OF CONSTRUCTION WORKS (Abstract)

The given Master's thesis focuses on the essence of requirements for construction work that arise in the conclusion of a contract and relations between these requirements. How to evaluate and equip the legal compliancy criteria of construction work and as-built documents, and what is the agreement between parties and the impact of the instructions provided by a contracting entity to the assessment of the compliancy of work and documents. The author raises the following hypotheses to scrutinize the subject:

- If a contractor has executed the work pursuant to the requirements set forth in a contract, it can still constitute a breach of contract;
- The main requirements stated in Chapter 2 of BC (Building Code) denote minimal imperative requirements;
- The criterion of average quality is much broader than can be expected at its grammatical interpretation;
- Instructions provided by a contracting entity may impair the quality of work.

A combined method of the comparative analysis of jurisprudence as well as the empirical analysis of judicial practice together with the solution models current in theoretical literature have been applied at writing the Master's thesis.

As the result of the analysis, it was found that the primary source to follow in the evaluation of the compliancy of construction work is a contract for services between the parties. It is impossible to agree upon everything with regard to a construction agreement, and therefore interpretation should be applied, taking into account the secondary liabilities of a contract that might emanate from the nature of a contract but also from supervisory and protection obligations, and consist of involvement, providing instructions, or preliminary works. Moreover, as a contract denotes an obligation, LOA (Law of Obligations Act) and its provisions for a contract of services must be adhered to, if not agreed otherwise. Moreover, § 77 and 641 of LOA state concurrently how a contractual obligation must be fulfilled. LOA embodies the principle of party autonomy, which means that parties may agree otherwise than provided by the law, but their agreement may not be contrary to public order, good morals, or the fundamental rights of a person. Although a consumer contract for services constitutes imperative provisions, the latter are not valid in a construction agreement, because of not being a movable.

A construction project is an important contract document that outlines more specific

requirements for construction work. Principally, the requirements in a construction project are set forth via the standards in the given field, and a contractor is unable to make amendments contrary to the standards to a project later on. Hence, standards play a crucial role in the imposition of requirements for construction work. Furthermore, BC sets limit on amendments, which cannot be contrary to the important terms that serve as the basis of issuing a building permit. General requirements derive from BC. The importance lies in the fact that these requirements must be adhered to, even if there is no obligation to obtain a building permit. More specific requirements for a construction project are set forth in the regulation by the Minister of Economic Affairs and Infrastructure, which states it is obligatory to follow standards 811 and 907 by EVS (Estonian Centre for Standardisation). Therefore, it does not constitute good practice but an obligation. Thus, rather extensive minimal requirements are set for a construction project. As-built documentation is necessary as well, because it makes it possible to ascertain the quality of the work performed but also enables the contracting entity to use a building for its intended purpose. A contracting entity has the right to refuse to accept the work if no required documents are presented.

BC does not regulate contractual relationships. Instead, the primary purpose of the code of laws is to guarantee safety. Therefore, minimal requirements are set for a construction project, construction works, and building, which are impossible to deviate from and cannot harm a contracting entity due to the purpose of the norm. It does not matter if a contract is concluded between the parties or not, or if any requirements are agreed upon or not—the aforementioned requirements must always be followed. LOA must be adhered to regarding the requirements that do not emanate directly from BC. Section 2 of § 641 of LOA lays down the cases in which work does not conform to contractual terms. Good building practice must be followed if there is no contract.

The definition of “good building practice” as a legal notion remains within judicial discretion. A construction work built according to good building practice does not present a threat to the life and health of a person, considers the safety requirements emanating from the standard, and takes the requirements for the installation of construction products into account. Additionally, it conforms to the viewpoints stated in scientific literary works and to the requirements emanating from the laws of nature and from the regulations of a professional organisation. The norms of the Finnish construction quality can be followed as well. Furthermore, the ownership interest protection of neighbouring registered immovables is added to the purpose of good building practice, which covers the requirement that a construction work must fit into the surrounding environment.

In identifying the non-compliance of work, its suitability for the intended purpose of the contracting entity is not widely applied, and there is not much pertinent judicial practice, but it means a specific purpose of use a contractor must be aware of. However, there is no explanation on what is meant by “specific”. In the opinion of the author, the provision of § 633 of the German BGB is more logical, where the ordinary purpose of use is meant first and foremost. Moreover, the first half of the additional competence requirement in Point 2 of Section 2 § 641 of LOA is principally useless for a contractor, in the light of the updated BA with reference to construction law. The competence principle of a contractor outlined in the new BA is sufficiently clear and thorough, and the principles must be adhered to at construction works. If a contracting entity has no specific purpose in mind, the usual purpose of use inherent to such work must be followed. According to the assessment of the author, a specific purpose of use stated by a contracting entity is regarded as what the aforementioned work is used for ordinarily, meaning the usual purpose of use.

Pursuant to established practice, the notion of average quality is broader than it might seem to be at simple grammatical interpretation. In the assessment of average quality, the information from a manufacturer, the conformity to a standard, norms, customs, and practices are significant, although average quality is derived from the comparison of the highest and the lowest possible quality. Primarily, average quality comprises certain attributes the work to be delivered usually has. Also, there are generally known circumstances in connection with quality the verification of which is unnecessary. The cost of a contract may also refer to construction quality. With regard to residential buildings, the key factor in ascertaining the average quality is habitability. This is debatable in the opinion of the author, because habitability refers to the possibility of intended use more likely, governed by Point 2 of Section 2 § 641 of LOA. If there is a contract for services, the work executed with average quality must correspond to at least the quality a similar work should usually have, performed by a diligent contractor, who has all the necessary specific knowledge, including required professional skills and expert knowledge. The specific nature of a contract for services must be taken into account in terms of expected quality, which presumes high proficiency of the contractor.

Furthermore, standards constitute average quality through good practice. The equivalence conditions of construction products have been elaborated in the European harmonised standards. One of the most successful example of supporting the functioning of the single European market is the role of standards in the fulfilment of the requirements of the so-called directives of the new approach (directives with CE-marking). However, there are two types of

harmonised technical descriptions, and there are technical assessments (ETAs) in addition to standards.

As to the viewpoint of the author, it is reasonable to request the use of products with CE marking at construction. Here, it is important to differentiate between the declarations of performance and conformity, which still confuses a number of builders. Hence, a declaration of performance must be issued to construction products with harmonised technical specification, and the products that lack harmonised product standards or European technical assessments (ETAs) remain governed by domestic norms, which means that PCA (Product Conformity Act) is applied. Partially, the author agrees with the standpoint that CE marking relates to safety exclusively, whereas the marking does not indicate the quality, functioning, or the intended use of a product.

Considering that the inspection obligation in Section 3 § 641 of LOA denotes a protective provision for a contracting entity as an individual not in the possession of expert knowledge, the high-level inspection obligation of the contractor is reasoned if instructions are provided by an unqualified contracting entity. What is more, the competence of a contractor must be taken into consideration with regard to the extent of the inspection obligation.

The author reached the conclusion that even if instructions are provided, a contractor is still required to adhere to BC and other applicable legislations first, and only then follow the instructions submitted by a contracting entity. Hence, despite the competence of a contracting entity, a contractor must always fulfil the inspection obligation to such an extent that enables to identify obvious mistakes and contradictions to BA and general principles, including good building practice. A contractor should not follow the instructions, if the latter are contrary to the minimal requirements emanating from the law and to general principles. Therefore, a contractor cannot build an Eternit roof upon the request of a contracting entity, because Eternit is a hazardous building material, and a contradiction to the general requirements of construction would arise.

KASUTATUD MATERJALID

Kasutatud kirjandus

1. Alexy, R. Põhiõigused Eesti Põhiseaduses. Juridica 2001 eriväljaanne.
2. von Bar, C, E. Clive (ed.). Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (Acquis Group). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition, vol II. Munich: Sellier 2009, lk 1720. PECL – Principles of European Contract Law.
3. Beatson, J. Anson's law of contract. 27th edition. New York: Oxford University Press Inc, 1998.
4. Beck'scher Online-Kommentar. VOB/B § 13.
5. Chern, C. Chern on Dispute Boards (2nd Edition). Hoboken, GB: Wiley, 2011.
6. Ehitustöövõtulepingu tingimused. Ehitus- ja inseneri töödeks tellija antud projekti alusel. (FIDIC'u punane raamat) Esimene väljaanne 1999.
7. Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2013). Arvutivõrgus:
https://www.mkm.ee/sites/default/files/ehituse_toovotulepingute_uldtingimused.pdf,
(03.08.2016).
8. Ehitusseadustiku seletuskiri. Arvutivõrgus:
www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article.../ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf
(27.07.2016).
9. Ehituskäsiraamat. Äripäeva kirjastus. Tallinn 2002-2016.
10. Freivald, D. Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus. Juridica VIII/2006.
11. Ginter, C., Mikk, T., Volens, U. Ehitusega seotud isikute vastu esitatavad nõuded. Justiitsministeeriumi poolt tellitud analüüs. Tallinn, 2011.
12. Hughes, W., Champion, R., Murdoch, J. Construction contracts: law and management. 5th ed. London; New York: Routledge, 2015.
13. Johansoo, H. Uus ehitusseadustik toob uued nõuded. – EhitusEst 2015 nr 2.
14. Joost, M. Eesti ehitusettevõtete rahvusvahelistumine AS Merko Ehitus, Nordecon AS ja Koger Projektijuhtimise OÜ näitel. Magistritöö. Juhendaja vanemteadur Tiia Vissak. Tartu Ülikool, majandusteaduskond, ettevõtetmajanduse instituut Tartus 2013.
15. Kalamees, P., Saare, K., Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. – Juridica IV/2010.
16. Keba R. Ehitusseadustikku tõlgendatakse erinevalt. – EhitusEst 2016 nr 9.

17. Klee, L. International Construction Contract Law. United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd, xxi Introductory Remarks, S. Zhang.
18. R. Knowles. 200 Contractual Problems and their Solutions. Hoboken, GB: Wiley-Blackwell, 2012.
19. Kull, I., Käerdi, M., Kõve, M. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004.
20. Kull, I. Lepinguõigus I. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS 1999.
21. Kull, I. Lepinguvabaduse põhimõtte Euroopa Ühtlustavas tsiviilõiguses ja Eesti tsiviilõiguse reform. Riigikogu Toimetised. 1999.
22. Köler, H. Tsiviilseadustik – Üldosa. Tallinn: Juura 1998.
23. Loor, K. Kui hästi peab olema ehitatud hoone? – Advokaadibüroo Sorainen'i blogi. 6.04.2010. Arvutivõrgus: <http://www.sorainen.com/en/Publications/legal-blogs/1386/kui-hasti-peab-olema-ehitatud-hoone> (03.03.2017).
24. Lupton, S. Cornes and Lupton's Design Liability in the Construction Industry, 5th edition. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2013,
25. MacRoberts. MacRoberts on Scottish Construction Contracts. 3rd edition. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2015.
26. Marinitš, O. Tellija juhtiste mõju ehitaja vastutusele. Magistritöö. Juhendaja dr iur M.-A. Simovart. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, eraõiguse instituut, Tallinn 2013.
27. Markesinis, B. S., Unberath, H., Johnston, A. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. Second Edition. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publishing 2006
28. Mikli, S., Pelisaar, A. Mõistete ühitamisest planeerimis- ja ehitusõiguses: kodifitseerimise positiivsed ja negatiivsed küljed. – Õiguskeel 1/2014.
29. Mikli, S., Pelisaar, A. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi. – Juridica III/2016.
30. Mälksoo, L. Narits, R. Olle, V. Pruks, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee> (8.07.2016).
31. Majandus- ja taristuministri määruse „Nõuded ehitusprojektile” eelnõu seletuskiri, lk 2. Arvutivõrgus: www.koda.ee/public/N_uded_ehitusprojektile_SK_22042015.docx (10.10.16).
32. Mehilane, M. FIDIC lepingud jätkavad pealetungi – Ehitusuudised.ee, 25.05.2011. Arvutivõrgus: <http://www.ehitusuudised.ee/arvamused/2011/05/25/fidic-lepingud-jatkavad-pealetungi>.
33. Münchener Kommentar / J. Busche.
34. Narits, R. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2014.

35. Narits, R. Principles of Law and Legal Dogmatics as Methods Used by Constitutional Courts, *Juridica International*, XII/2007.
36. Oidermaa, E. Nõuded ja vastutus ehitusõiguses: õiguslik regulatsioon ja praktika. Doktoritöö. Juhendaja prof PhD A. Kukrus. Akadeemia Nord, õigusteaduskond, Tallinn 2006, lk 7.
37. Oidermaa, E. Ehitusõigus. TTÜ kirjastus 2007.
38. Oidermaa, O. Ehituse ja ehitamise nõuete õiguslik regulatsioon. - Riigikogu toimetised 14.06.2004/9 Arvutivõrgus: <http://rito.riigikogu.ee/eelmised-numbrid/nr-9/ehitise-ja-ehitamise-nouete-oiguslik-regulatsioon/>, (13.08.2016).
39. Pajuste, M. Ehitusettevõtte strateegia kujundamine muutavas väliskeskkonnas (AS Merko Ehitus Eesti näitel. Magistritöö. Juhendaja prof J. Reiljan. Tartu Ülikool, majandusteaduskond, Tartu 2015.
40. Piirsalu, A. Pädevuse nõuded üha täpsemad. – EhitusEst 2015 nr 4.
41. Proosa, M., Pettai, P., Uus ehitusseadustik ja ehitamine. Praktilised näpunäited uue seaduse rakendamisel. Kinnisvarakool OÜ, Tallinn 2015.
42. Rahuoja, E. Toimivusdeklaratsioonist ja CE-märgist, kas kinnitustarvikute sektoris kiputakse täna vinti üle keerama. – EhitusEst 2015 nr 3.
43. Rebane, E. Ehitustoote tehniline hinnang ETA. – EhitusEst 2015 nr 2
44. Rebane, E. Ehitustoote CE-märgistus. – EhitusEst 2015 nr 4.
45. Rebane, E. Toimivusdeklaratsioon on vaba liikumise alus. – EhitusEst 2015 nr 5.
46. Rebane, E. Oluline: harmoneeritud standardid toodetele. – EhitusEst 2015 nr 6.
47. Rebane, E. Ehitustoodete olulised omadused. – EhitusEst 2015 nr 7.
48. Robinson, M. Employer's and Engineer's Guide to the FIDIC Conditions of Contract. Somerset, GB: Wiley-Blackwell, 2013.
49. Ruus, K-T. Teede projekteerimisest. – Teeleht 2015 nr 81.
50. Saare, K., Tamm, K., Volens, U. Ehitise garantii kehtivas eraõiguse süsteemis. – *Juridica* III/2013.
51. Salmistu, M. Ehitamise dokumenteerimisest. – EhitusEst 2015 nr 7, lk 26-27.
52. Samuel, G. Ehitusnormid. – Ehituskaar 9/62.
53. Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Neljas, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura 2000, lk 132.
54. Totterdill, B. W. FIDIC users' guide: A practical guide to the 1999 Red and Yellow Books. London: Thomas Telford Publishing 2006.
55. Zweigert, K. Kötz, H. Introduction to comparative law. Third revised ed. Oxford University Press and J. C. B. Mohr (Paul Siebeck).

56. Tamm, K. Ehitusettevõtja tsiviilõiguslikud kohustused ja vastutus. Magistritöö. Juhendaja L.L.M. U. Volens. Tartu Ülikool, õigusteaduskond, eraõiguse instituut, Tallinn 2009.
57. Tamm, L., Põldmäe, V. Toimivusdeklaratsioonid bürokraatiamasinas. – EhitusEst 2014 nr .1
58. Trofin, V. O. Issues regarding the Acceptance upon the Completion of the Building Contractor Works. Law Annals from Titu Maiorescu University 2015.
59. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (koost). Võlaõigusseadus III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009.
60. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Sein, K. (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.
61. Van Weele, A., van der Puil, J. International Contracting : Contract Management in Complex Construction Projects : Contract Management in Complex Construction Projects

Kasutatud õigusaktid

62. Eesti Vabariigi Põhiseadus. - RT I, 15.05.2015, 2.
63. Võlaõigusseadus. – RT I 11.03.2016, 2.
64. Ehitusseadustik. – RT I, 05.07.2016, 28.
65. Ehitusseadus. - RT I, 04.07.2013, 8.
66. Autoriõiguse seadus. - RT I, 31.12.2016, 20.
67. Asjaõigusseadus. - RT I, 30.06.2015, 41.
68. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 12.03.2015, 106
69. Äriseadustik. - RT I, 22.06.2016, 32.
70. Toote nõuetele vastavuse seadus. - RT I, 01.07.2016, 14,
71. Nõuded ehitusprojektile. MTMm 17.07.2015 nr 97. - RT I, 18.07.2015, 7
72. Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile. MTMm 08.06.2015 nr 62. - RT I, 09.06.2015, 25. § 2 lg 1.
73. Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses. Määrus. - RT I 1999, 94, 838.
74. Nõuded majutusettevõttele. MKMm 23.05.2012 nr 43. - RT I, 19.06.2015, 13.
75. Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded. MTMm 03.07.2015 nr 87. - RT I, 07.07.2015, 32.
76. Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded, Majandus- ja taristuministri 6. augusti 2015. a määrus nr 108 - RT I, 07.08.2015, 16.

77. Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 a määrus nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”. – RT I, 05.06.2015, 1.
78. Omanikujärelevalve tegemise kord, Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määrus nr 80 - RT I, 03.07.2015, 27.
79. Saksamaa tsiviilseadustik, Bürgerliches Gesetzbuch, vastu võetud 18.08.1896.
Arvutivõrgus: <http://www.gesetzeiminternet.de/> (8.09.17).
80. Saksamaa ehitusseadus. Musterbaurodnung. Arvutivõrgus: <http://www.is-argebau.de/lbo/VTMB100.pdf>. (28.07.2016).
81. Soome ehitus- ja planeerimisseadus. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Arvutivõrgus: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. (28.07.2016).
82. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 9.03.2011 määrus (EL) nr 305/2011, millega sätestatakse ehitustoodete ühtlustatud turustustingimused ning tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 89/106/EMÜ. – ELT L 88/5, 4.4.2011.
83. Itaalia ehitusseadus. Testo Unico in Materia Edilizia (D.P.R. 380/2001). Arvutivõrgus: <http://www.altalex.com/index.php?idstr=25&idnot=3600> (05.08.2016).
84. Iirimaa ehitusseadus. Building Control Act 2007. Arvutivõrgus: <http://www.irishstatutebook.ie/2007/en/act/pub/0021/index.html> (05.08.2016).

Kasutatud kohtupraktika

85. RKKKo nr 3-1-1-7-10
86. RKTKo nr 3-2-1-56-02
87. RKTKo nr 3-2-1-9-03
88. RKTKo nr 3-2-1-177-11
89. RKTKo nr 3-2-1-5-12
90. RKTKo nr 3-2-1-129-12
91. RKTKo nr 3-2-1-180-12
92. RKTKo nr 3-2-1-32-12
93. RKTKo nr 3-2-1-14-12
94. RKTKo nr 3-2-1-112-16
95. RKTKo nr 3-2-1-80-08
96. RKTKo nr 3-2-1-61-06
97. RKTKo nr 3-2-1-59-06
98. RKTKo nr 3-2-1-84-06
99. RKTKo nr 3-2-1-72-11

100. RKTKo nr 3-2-1-80-10
101. RKTKo nr 3-2-1-16-06
102. RKTKo nr 3-2-1-115-04
103. RKTKo nr 3-2-1-131-05
104. RKTKm nr 3-2-1-59-14
105. RKHKO nr 3-3-1-4-14
106. RKTKo nr 3-2-1-164-09
107. RKTKo nr 3-2-1-116-16
108. RKTKo nr 3-2-1-76-16
109. RKTKo nr 3-2-1-60-15
110. RKTKo nr 3-2-1-100-15
111. RKTKo nr 3-2-1-177-11
112. HKTKo nr 3-3-1-69-16
113. RKHKO nr 3-3-1-80-10
114. RKTKo nr 3-2-1-43-08
115. TlnRnKo 16.10.2013, 2-12-6028
116. TlnRnKo 30.04.2013, 2-09-36079.
117. Harju Maakohtu otsus nr 1-12-5612, 26.06.2012

Muud kasutatud allikad

118. 1.03.2017 intervjuu riiklikult tunnustatud eksper Toivo Ratassepaga.
119. K. Tamm. Eraõiguslik ehitusõigus. I loengusessiooni materjalid. Tallinn 2014.
120. K. Sein, P. Kalamees. Teenuse osutamise lepingud. Loengukonspekt. Tallinn 2008.
121. Alltöövõtulepingu tüüp. Autori tööalane info.
122. Solarise keskuses asuva Cinamoni kino lagi kukkus alla 13.10.2009;
<http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/fotod-ja-video-solarises-suur-avarii-lagi-varises-sisse?id=26230527> (13.02.2017).
123. K. Trell. Jurist selgitab: tapetseerimine nõuab uue ehitusseaduse kohaselt siiski projekti. – Postimees, 08.05.2015. Arvutivõrgus: <http://kodu.postimees.ee/3183559/jurist-selgitab-tapetseerimine-nouab-ue-ehitusseaduse-kohaselt-siiski-projekti>. (24.08.2016).
124. CEN/TR 15019:2005. Geotekstiilid ja geotekstiiliga samalaadsed tooted. Kvaliteedi kontroll ehitusplatsil. Eesti Standardikeskus 2005. Arvutivõrgus: <https://www.evs.ee/pood?SearchTerm=Geotekstiilid+ja+geotekstiiliga+samalaadsed+tooted>. (02.09.2016).

125. Töö vastavusest lepingutingimustele: võrdlus VÕS, FIDIC, YSE, ETÜ – V osa.
Arvutivõrgus: <http://archive-ee.com/page/2580316/2013-08-06/http://blog.vmtchitus.ee/too-vastavusest-lepingutingimustele-vordlus-vos-fidic-yse-etu-v-osa/>. (02.09.2016).
126. EVS-EN 12350-6:2009. Betoonisegu katsetamine. Osa 6: Tihedus. Eesti Standardikeskus 2009. Arvutivõrgus:
<https://www.evs.ee/pood?SearchTerm=standard%3a+EVS-EN+12350-6%3a2009+%e2%80%9eBetoonisegu+katsetamine.+Osa+6%3a+Tihedus%e2%80%9c+%e2%80%93+standard+esitab+tihendatud+betoonisegu+tiheduse+m%c3%a4%c3%a4ra+mise+meetodi%2c+mis+on+kasutatav+nii+laboris+kui+ka+ehitusplatsil>. (02.09.2016).
127. Maanteeameti juhendid. Arvutivõrgus: <https://www.mnt.ee/et/ametist/juhendid> (28.04.2017).
128. Ehitusseadustiku muutmise töögrupi 26.09.07 istungi protokoll nr 5.
129. Riiklikult tunnustatud ekspertide nimekiri seisuga 02.03.2017. Arvutivõrgus:
http://www.ekei.ee/sites/www.ekei.ee/files/elfinder/dokumendid/rte_andmed_kodulehele_2017-04.pdf. (27.03.17)
130. TarindiRYL 2000. Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid. RT 14-10636 Rakennustietosäätiö. Rakennustieto Oy. Eesti Ehitusteabe Fond. Tallinn 1999.
131. Eesti Standardikeskuse kodulehekülg. Arvutivõrgus:
<https://www.evs.ee/Standardimine/Standardimine/tabid/79/Default.aspx> (12.08.2016).
132. Tehnilise Järelevalve ameti koduleht. Arvutivõrgus: <http://www.tja.ee/ce-margitus/> (12.03.2017)
133. FIDIC’u kodulehekülg. Arvutivõrgus: <http://fidic.org/>. (05.09.2016).
134. Sirkka Terho Suomen. Ettekanne 25.10.2007. Kinnisvaravaldkonna Soome-Eesti arendamis- ja koolitusprogramm SVING. Tööpakett 2, õiguskord. Soome Kinnisvaraliit, lk.34, Arvutivõrgus:
<http://kiinkonet.virtualserver11.nebula.fi/sving/uploads/sving/Seadusandlus%20ja%20teg%20evuskeskkond.pdf> (07.08.2016).
135. T.Needo, R. Visnapuu. Omanikujärelevalve – valvas silm ehitusel. – Äripäev 07.10.2013.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kadi Pihlak

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose “Ehitustööde nõuetele vastavus”, mille juhendaja on Kalev Saare, dr. iur,
 - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
 - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 02.05.2017